

Lokaal woonbeleidsplan Destelbergen

Eindrapport
Goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 maart 2016



Gent, 26/01/2016

(foto's voorblad: Destelbergen, **SumResearch**, 2015)

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever | Gemeente Destelbergen Dienst Ruimtelijke Ordening, Huisvesting & Stedenbouw |
| Adres / locatie | Dendermondesteenweg 430 B-9070 Destelbergen |
| Opdrachthouder | SumResearch nv Dendermondsesteenweg 50 B-9000 Gent t +32 9 225 54 88 f +32 9 223 98 92 gent@sum.be www.sum.be |

INHOUD

| | | |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 2 | Beleidscontext | 3 |
| 2.1 | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen | 3 |
| 2.2 | Afbakening stedelijk gebied Gent | 3 |
| 2.3 | Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen | 3 |
| 2.4 | Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Destelbergen | 4 |
| 2.5 | Meerjarenplan en bestuursakkoord Destelbergen | 5 |
| 2.6 | Lokaal Sociaal Beleidsplan | 5 |
| 2.7 | Conclusie beleidscontext | 6 |
| 3 | Demografische context | 7 |
| 3.1 | Bevolkingsprofiel | 7 |
| 3.1.1 | Bevolkingsaantal en –dichtheid | 7 |
| 3.1.2 | Bevolkingsevolutie | 9 |
| 3.1.3 | Bevolkingssamenstelling naar leeftijd | 13 |
| 3.1.4 | Natuurlijk saldo | 18 |
| 3.1.5 | Migratiesaldo | 19 |
| 3.1.6 | Besluit bevolkingsprofiel | 23 |
| 3.2 | Huishoudensprofiel | 24 |
| 3.2.1 | Huishoudensaantal en -dichtheid | 24 |
| 3.2.2 | Huishoudensevolutie | 26 |
| 3.2.4 | Huishoudenssamenstelling naar grootte | 28 |
| 3.2.5 | Besluit huishoudensprofiel Destelbergen | 33 |
| 4 | Woningpatrimonium en woonomgeving | 34 |
| 4.1 | Woningkenmerken | 34 |
| 4.2 | Bouw- en verkoopactiviteiten | 36 |
| 4.3 | Sociaal aanbod | 40 |
| 4.4 | Aanbod voor ouderen | 44 |
| 4.5 | Conclusie omgevingsanalyse | 46 |
| 5 | Woonbehoeftestudie | 47 |
| 5.1 | Bevolkingsprognose | 47 |
| 5.1.1 | Bevolkingsprognose GRS | 48 |
| 5.1.2 | Bevolkingsprognose SVR | 48 |
| 5.1.3 | Vergelijking met omliggende gemeenten | 51 |
| 5.2 | Huishoudensprognose | 53 |
| 5.2.1 | Huishoudensprognose GRS | 53 |
| 5.2.2 | Huishoudensprognose SVR | 53 |
| 5.2.3 | Vergelijking met omliggende gemeenten | 54 |

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3 | Beschikbaar woonaanbod Destelbergen | 56 |
| 6 | SWOT-analyse | 57 |
| 7 | Beleidsvisie | 58 |
| 7.1 | Missie | 58 |
| 7.2 | Visie | 58 |
| 7.3 | Ruimtelijke kader | 60 |
| 8 | Doelstellingen | 63 |
| 8.1.1 | Doelstelling 1: Een aanbodbeleid voor doelgroepen | 63 |
| 8.1.2 | Doelstelling 2: Verlagen van de instapdrempel | 64 |
| 8.1.3 | Doelstelling 3: Een transformatie van het bestaande patrimonium | 65 |
| 8.1.4 | Doelstelling 4: Het bewaken van het ruimtelijk karakter | 66 |
| 9 | Acties | 67 |
| 9.1 | Actiekader 1: Uitbouwen van een ruimtelijk woonbeleid | 68 |
| 9.1.1 | Deelactie 1.1 + 1.2: Opmaak globale verdichtingsstrategie + visietekst | 69 |
| 9.1.2 | Deelgebied 1: Destelbergen-centrum | 70 |
| 9.1.3 | Deelgebied 2: Eenbeekeinde | 75 |
| 9.1.4 | Deelgebied 3: Haenhout | 79 |
| 9.1.5 | Deelgebied 4: Heusden-centrum | 81 |
| 9.1.6 | Deelgebied 5: versnipperde kernen Heusden | 84 |
| 9.1.7 | Deelgebied 6: Kastelensites | 87 |
| 9.1.8 | Algemene opmerking: visie op de woonuitbreidingsgebieden | 88 |
| 9.1.9 | Deelactie 1.3: Differentiatie van het woonaanbod | 89 |
| 9.2 | Actiekader 2: Opmaak van een algemeen kwaliteitskader | 94 |
| 9.3 | Actiekader 3: Uitbreiden sociaal woonaanbod | 102 |
| 9.3.1 | Deelactie 3.1: Sociaal aanbod op publieke en private markt verhogen | 102 |
| 9.3.2 | Deelactie 3.2: Concrete invulling van projectzones | 102 |
| 9.3.3 | Deelactie 3.3: Actief informatiebeleid sociale huurwoningen via SVK | 103 |
| 9.3.4 | Deelactie 3.5: Opmaak lokaal toewijzingsreglement voor ouderen | 104 |
| 9.4 | Actiekader 4: Aandacht voor levenslang wonen bij jonge en oudere inwoners | 105 |
| 9.4.1 | Deelactie 4.1: Sensibiliseren levenslang wonen en woonaanpassingen | 105 |
| 9.4.2 | Deelactie 4.2: Kleinschalige projecten voor senioren | 106 |
| 9.4.3 | Deelactie 4.3: Uitbouw van een woonzorgzone | 106 |
| 9.5 | Actiekader 5: Algemene werking | 117 |
| 9.5.1 | Deelactie 5.1: Informatieverstrekking naar de inwoners | 117 |
| 9.5.2 | Deelactie 5.2: Wisselwerking OCMW Destelbergen – gemeentediensten versterken | 117 |
| 9.5.3 | Deelactie 5.3: Opvolgen projecten en overleg met ontwikkelaars | 117 |
| 9.5.4 | Deelactie 5.4: Beheer en actualisatie Register Onbebouwde Percelen | 117 |
| 9.5.5 | Deelactie 5.5: Opmaak databank/handboek van goede voorbeelden | 118 |
| 9.6 | Actiekader 6: Flankerende acties uit andere domeinen | 119 |
| 9.6.1 | Deelactie 6.1: Inzetten op verblijfsruimte in de kern | 119 |
| 9.6.2 | Deelactie 6.2: Toekomstvisie ontwikkelen voor waardevolle kasteelparken | 119 |

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------|------------|
| 9.6.3 | Deelactie 6.3: Bewaken van de mobiliteit | 120 |
| 10 | Actieprogramma | 121 |
| 11 | Bijlage 1: methodologie omgevingsanalyse | 122 |
| 11.1 | Data-setup | 122 |
| 11.2 | Verwerking en categorisering van de gegevens | 122 |
| 11.3 | Kartering van de gegevens | 123 |

FIGUREN

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figuur 1: Bevolkingsevolutie Destelbergen 1997-2013 | 9 |
| Figuur 2: Bevolkingsevolutie Destelbergen per deelgemeente 1997-2013 | 10 |
| Figuur 3: Bevolkingsevolutie Destelbergen, Oost-Vlaanderen en het Vlaams gewest 1997-2013 | 12 |
| Figuur 4: Bevolkingspiramide naar leeftijd en geslacht Destelbergen 2013 | 13 |
| Figuur 5: Evolutie van de leeftijdsgroepen in Destelbergen 1997-2013 | 14 |
| Figuur 6: Geboortes, sterftes en natuurlijk saldo in Destelbergen 1997-2012 | 18 |
| Figuur 7: Migratiesaldo (intern + extern) in Destelbergen 1997-2011 | 19 |
| Figuur 8: Evolutie aantal huishoudens Destelbergen, arrondissement Gent, Oost-Vlaanderen en het Vlaams-Gewest, 1997-2013 | 26 |
| Figuur 9: Evolutie van de huishoudensgrootte in Destelbergen, arrondissement Gent, Oost-Vlaanderen en het Vlaams-Gewest, 2005-2013 | 28 |
| Figuur 10: Evolutie van de gemiddelde prijs per transactie | 36 |
| Figuur 11: Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs woonhuizen | 37 |
| Figuur 12: Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs appartementen | 38 |
| Figuur 13: Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs villa's | 39 |
| Figuur 14: Bevolkingsprognose Destelbergen 1990-2030 | 48 |
| Figuur 15: Bevolkingspiramide Destelbergen 2014 | 50 |
| Figuur 16: Bevolkingspiramide Destelbergen 2030 | 50 |
| Figuur 17: Bevolkingsprognose bij 60-plussers | 51 |
| Figuur 18: Bevolkingsprognose Lochristi 1990-2030 | 51 |
| Figuur 19: Bevolkingsprognose Merelbeke 1990-2030 | 52 |
| Figuur 20: Bevolkingsprognose Laarne 1990-2030 | 52 |
| Figuur 21: Bevolkingsprognose Melle 1990-2030 | 52 |
| Figuur 22: Huishoudensprognose Destelbergen 1990-2030 | 53 |
| Figuur 23: Huishoudensprognose Lochristi 1990-2030 | 54 |
| Figuur 24: Huishoudensprognose Merelbeke 1990-2030 | 55 |
| Figuur 25: Huishoudensprognose Laarne 1990-2030 | 55 |
| Figuur 26: Huishoudensprognose Melle 1990-2030 | 55 |
| Figuur 27: Voorbeelden woningopsplitsing | 73 |
| Figuur 28: Voorbeeld opvulling woonlint met dens karakter, afwerken van een wachtgevel | 79 |
| Figuur 29: Voorbeeld opvulling woonlint met open karakter, opvullen percelen rekening houdend met omliggende typologieën | 80 |
| Figuur 30: Score-overzicht duurzaamheidsmeter Gent | 97 |
| Figuur 31: Schematische voorstelling van de 10 woonvormen | 109 |
| Figuur 32: Onderscheid tussen verschillende functies | 110 |
| Figuur 33: STAGG-model | 112 |
| Figuur 34: Woonzorgzone Wervik | 115 |

KAARTEN

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Kaart 1: Bevolkingsdichtheid Destelbergen | 8 |
| Kaart 2: Bevolkingsevolutie 1997-2011 | 11 |
| Kaart 3: Aandeel 0 – 17 jaar per statistische sector | 16 |
| Kaart 4: Aandeel 18 – 26 jaar per statistische sector | 16 |
| Kaart 5: Aandeel 27 – 40 jaar per statistische sector | 16 |
| Kaart 6: Aandeel 41 – 60 jaar per statistische sector | 16 |
| Kaart 7: Aandeel 60 plus per statistische sector | 17 |
| Kaart 8: Migratiesaldi van de omliggende gemeenten | 21 |
| Kaart 9: Huishoudensdichtheid | 25 |
| Kaart 10: Huishoudensevolutie 1997 – 2011 | 27 |
| Kaart 11: Aandeel éénpersoonshuishoudens per statistische sector | 30 |
| Kaart 12: Aandeel tweepersoonshuishoudens per statistische sector | 30 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Kaart 13: Aandeel driepersoonshuishoudens per statistische sector | 30 |
| Kaart 14: Aandeel huishoudens van vier of meer personen | 30 |
| Kaart 15: Evolutie aandeel van de huishoudensgroottes (één- en tweepersoons) | 31 |
| Kaart 16: Evolutie aandeel van de huishoudensgroottes (driepersoonshuishouden en 4 of meer) | 32 |
| Kaart 17: Ruimtelijke structuur Destelbergen | 62 |
| Kaart 18: Visiebeeld Destelbergen-centrum | 71 |
| Kaart 19: Visiebeeld Eenbeekeinde | 76 |
| Kaart 20: Visiebeeld Heusden-centrum | 82 |
| Kaart 21: Visiebeeld versnipperde kernen Heusden | 85 |
| Kaart 22: Statistische sectoren per deelgemeente | 124 |

TABELLEN

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 1: Bevolkingsevolutie in Destelbergen, arrondissement Gent, provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest, in leeftijdscategorieën tussen 2011 en 2013 | 13 |
| Tabel 2: Migratie van en naar Destelbergen, naar plaats van herkomst en bestemming, tussen 1997 en 2012 | 20 |
| Tabel 3: Migratie van en naar Destelbergen, naar gemeente van herkomst en bestemming, gemiddeld absoluut cijfer per jaar tussen 1997 – 2012 | 22 |
| Tabel 4: Aantal huishoudens en huishoudensdichtheid in 2013 | 24 |
| Tabel 5: evolutie van het aantal huishoudens 2000 – 2013 | 26 |
| Tabel 6: Aantal inwoners, huishoudens en huishoudensgrootte in 2013 | 28 |
| Tabel 7: Evolutie huishoudenssamenstelling Destelbergen, arrondissement Gent, Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest, 1997-2013 | 29 |
| Tabel 8: Evolutie aantal woongelegenheden | 34 |
| Tabel 9: Woningkenmerken – bouwjaar | 35 |
| Tabel 10: Woningkenmerken – oppervlakte | 35 |
| Tabel 11: Sociaal objectief Destelbergen | 42 |
| Tabel 12: Gerealiseerde en in uitvoering zijnde projecten | 42 |
| Tabel 13: Leeftijdsverdeling bevolkingsprognose 2014-2030 | 50 |
| Tabel 14: Huishoudensprognose naar huishoudensgrootte 2014-2030 | 54 |
| Tabel 15: Matrix woontypologieën | 92 |
| Tabel 16: Concrete invulling projectzones | 103 |
| Tabel 17: Overzicht statistische sectoren Destelbergen | 125 |

1**Inleiding**

De gemeente Destelbergen wenst in het kader van een aantal demografische en ruimtelijke uitdagingen een woonbeleidsplan op te maken. Dit woonbeleidsplan vormt een belangrijk instrument voor de gemeente Destelbergen: het geeft inzicht in de toekomstige demografische evolutie van de gemeente en is de leidraad bij de ontwikkeling van het woonaanbod, zowel op vlak van ruimtelijke differentiatie, typologie als het verlagen van de instapdrempel om de woonmarkt te betreden. Het woonbeleidsplan vormt de basis voor een nieuwe en ruimere benadering en voor de uitwerking van concrete acties in het lokaal woonbeleid van Destelbergen.

Het woonbeleidsplan Destelbergen gaat uit van een veranderende situatie. Sinds de opmaak van de vorige woonbehoeftestudie in 2001 zijn er nieuwe focuspunten ontstaan en kende het algemene woonbeleid een transformatie. Recente demografische veranderingen zoals gezinsverduunning, uitgestelde gezinsvorming, echtscheidingen, vergrijzing, enz. doen de vraag naar (kleinere) woongelegenheden groeien. Daarnaast ontstaan ook nieuwe vormen van gezinnen (gezinssamenstelling) waardoor ook ruimere woningen hun plaats moeten hebben.

De demografische veranderingen dwingen met andere woorden tot het voorzien van nieuwe woonvormen waarbij er enerzijds een transformatie van het bestaande woningpatrimonium kan plaatsvinden en anderzijds nieuwe typologieën geïntegreerd kunnen worden. Binnen dergelijke visie is het bovendien mogelijk om door middel van compacte, vernieuwende typologieën in te zetten op het verlagen van de instapdrempel en tegelijkertijd de bevolkingsevoluties op te vangen.

Het woonbeleidsplan vertrekt van een omgevingsanalyse of 'foto van vandaag'. De beleidscontext, de demografische context, het woningpatrimonium en de woonomgeving worden bestudeerd. Binnen de omgevingsanalyse worden hoofdzakelijk vraag en aanbod in beeld gebracht. Dit laat toe om, op basis van de bevolkings- en huishoudensprognoses, een inschatting te maken van de toekomstige woonbehoeften. De inzichten verzameld binnen de omgevingsanalyse worden samengevat in een SWOT-analyse.

Het tweede luik van het Woonbeleidsplan wordt gevoerd op basis van een kwalitatieve verdieping. Door middel van workshops en interviews met bevoorrechte getuigen wordt een verdiepend inzicht gecreëerd in de situatie van Destelbergen. Binnen de workshops en interviews worden de onderzoeksresultaten afgetoetst op hun realiteitswaarde, specifieke lokale elementen worden gedetecteerd, implementatiemogelijkheden en opportuniteiten worden aangestipt. Tegelijkertijd worden een aantal woontrends die nadrukkelijk aanwezig zijn in Vlaanderen geprojecteerd en afgetoetst aan Destelbergen.

De beleidslijnen die uit de eerste twee luiken naar voor komen worden vervolgens vertaald in beleidsdoelstellingen. In nauwe samenwerking met het beleid worden deze keuzes afgetoetst. Er wordt bewust geopteerd voor een beperkt aantal concrete doelstellingen. Op die manier kan de gemeente zich gericht gaan focussen. Om deze doelstellingen te bereiken worden zes actiekaders opgemaakt die uit verschillende deelacties bestaan.

Onderhavig woonbeleidsplan vormt het eindresultaat van een strategisch planningsproces waarbij de verschillende lokale woonactoren, aan de hand van de kennis en analyse van de gegeven situatie, in een aantal stappen tot prioritaire beleidskeuzes en bijhorende actiekaders komen. Het woonbeleidsplan is dus niet

alleen een document met beleidsaanbevelingen, maar is een vertaling van de onderzoeksresultaten naar een door het beleid gedragen programma. Het is richtinggevend en vormt een waardevolle gids voor de gemeente Destelbergen in het voeren van haar beleid. Het woonbeleidsplan vereist evenwel het nodige draagvlak om de kans op slagen van de verschillende concrete projecten en acties te waarborgen.

Centraal hierbij staat de herkenbaarheid of lokale en ruimtelijke context van de gemeente Destelbergen. De specifieke ruimtelijke opbouw en de ligging van een wijk zal bepalen of een bepaald type er wenselijk is of niet. Destelbergen heeft een uitgesproken karakter, binnen het woonbeleidsplan wordt dan ook bewaakt dat iedere kern herkenbaar blijft en dat de eigen identiteit van iedere woonkern bewaard wordt.

2 Beleidscontext

Vooraleer de woningmarkt en woonsituatie in Destelbergen te analyseren, schetsen we kort de omkaderende beleidscontext. Deze wordt in hoofdzaak bepaald door het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, de vorige woonbehoeftestudie, maar ook door het Lokaal Sociaal Beleidsplan en de beleidsplannen van de huidige bestuursploeg. Het woonbeleidsplan Destelbergen moet dus niet opgebouwd worden vanuit het niets, het breidt verder op deze bestaande beleidsdocumenten. Het is belangrijk om de essentie van deze plannen en documenten te vatten om in dit woonbeleidsplan tot geïntegreerde en gedragen beleidsadviezen te komen.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt de basis voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen en tekent de lijnen uit voor de ruimtelijke structuurplannen op provinciaal en lokaal niveau. Het RSV wil een duidelijk onderscheid maken tussen stedelijk gebied en buitengebied, met elk een apart en aangepast beleid. Het buitengebiedbeleid is gericht op behoud, herstel en een duurzame ontwikkeling van de woonfuncties binnen de kernen van het betreffende buitengebied. De stedelijke gebieden vragen een beleid dat zich net meer richt op verdichting, groei, concentratie en een versterking van de stedelijkheid. Dit onderscheid is heel belangrijk voor het verdere verloop van deze studie, aangezien de woonbehoefte verschillend moet ingevuld worden naargelang men te maken heeft met stedelijk gebied of buitengebied.

2.2 Afbakening stedelijk gebied Gent

Binnen het RSV werd Gent geselecteerd als grootstedelijk gebied. Ieder grootstedelijk gebied kent een afbakening waarbinnen ruimte voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten worden voorzien. De afbakening van het grootstedelijk gebied Gent omvat delen van de gemeente Evergem, De Pinte, Destelbergen, Gent, Melle, Merelbeke, Lochristi en St.-Martens-Latem.

Binnen de afbakening worden specifiek voor Destelbergen de Damvallei, de kern van Destelbergen, het woonuitbreidingsgebied St.-Pietershofstraat en ruimte voor economische activiteiten aangehaald.

2.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OV) omschrijft Destelbergen als een nederzetting met sterk verstedelijkt karakter, maar nog omringd door open ruimte. De gemeente behoort tot twee deelruimten. Enerzijds maakt het deel uit van het Oost-Vlaams kerngebied, omschreven als groeipool in Oost-Vlaanderen, en anderzijds is het onderdeel van de Scheldevallei, omschreven als groene slagader in Vlaanderen.

De kern van Destelbergen behoort tot het grootstedelijk gebied van Gent. Terwijl Heusden geselecteerd wordt als hoofddorp. Een hoofddorp is een groeipool van de nederzettingsstructuur in het buitengebied.

Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen schuift enkele beleidsdoelstellingen naar voor die een kwaliteitsvol woonbeleid en een doordachte ruimtelijke planning in de provincie moeten garanderen. Het gaat om volgende doelstellingen:

- Het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden
- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies
- De leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke regio's vergroten
- De leefbaarheid van het buitengebied garanderen

2.4

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Destelbergen

De opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Destelbergen (GRS) werd gestart in 2002 en definitief goedgekeurd in 2008. Het GRS bevat de ruimtelijke visie van Destelbergen en hoe daar in de toekomst mee moet omgegaan worden. De visie vertrekt van volgende algemene uitgangspunten.

Verstevinging van de eigen identiteit

De gemeente wil de eigenheid van Destelbergen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent behouden. Om dit te verwezenlijken wil men de taakstelling van het grootstedelijk gebied invullen op een functionele en morfologische wijze die nauw aansluit bij de bestaande omgeving.

Optimaliseren van de ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt vooropgesteld bij het oplossen van problemen en bij het creëren van ruimte voor concrete toekomstige realisaties. Destelbergen wil een gemeente zijn en blijven waar er gewoond, gewerkt en geleefd kan worden in goede omstandigheden. Hierbij stelt men een duurzame (ruimtelijke) ontwikkeling voorop die een evenwicht tussen de dynamiek wonen, werken en mobiliteit enerzijds en natuur, landschap en milieu anderzijds nastreeft.

Binnen de ruimtelijke kwaliteit staan volgende elementen centraal:

- Zuinig ruimtegebruik nastreven
- Onderlinge relaties benadrukken
- Spanningen vermijden
- Visuele kwaliteit nastreven

De rol van Destelbergen in het grootstedelijk gebied Gent

Gezien een deel van Destelbergen geselecteerd werd binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent dient men een specifiek beleid te voeren waarbij de verdichting van de kern centraal staat. De gemeente Destelbergen neemt initiatief om een ruimtelijk beleid te ontwikkelen rond de nog vrij liggende woonuitbreidingsgebieden, daarnaast kijkt het uit naar geschikte locaties voor lokale bedrijventerreinen.

Woonbehoeftestudie

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zijn resultaten van de Woonbehoeftestudie uit 2001 vevat. De woonbehoeftestudie maakt duidelijk dat Destelbergen op twee snelheden zal evolueren. Binnen het gedeelte dat toebehoort tot het grootstedelijk gebied Gent is er een hogere potentie aan bouw mogelijkheden dan in het buitengebied. Bij de ontwikkeling van nieuwe bouw mogelijkheden dient er rekening gehouden te worden met de schaal, het niveau en de snelheid. Dit moet volledig afgestemd zijn op de lokale context zodat de typologie van de gemeente behouden blijft.

2.5

Meerjarenplan en bestuursakkoord Destelbergen

Het Meerjarenplan omvat de beleidsdoelstelling van de gemeente Destelbergen voor de bestuursperiode 2014-2019. Beleidsdoelstelling drie is in dit kader van belang: het gemeentebestuur zorgt ervoor dat de inwoners van Destelbergen kunnen wonen in een duurzame leefomgeving.

Er wordt vooropgesteld om de kwaliteit van de leef- en woonomgeving verder duurzaam te verenigen met de vraag tot wonen in de eigen gemeente en met de toegenomen druk op mobiliteit en verkeer. Woonuitbreidingsgebieden in het centrum van de gemeente zullen aangesneden worden om de vraag naar betaalbare woningen te beantwoorden.

Ook het bestuursakkoord gaat dieper in op de woonproblematiek van de gemeente. Het bestuur streeft naar wonen in een duurzame leefomgeving waarbij de vraag en nood aan betaalbare woningen naar voor wordt geschoven. Ook toekomstige inspanningen in het aanbod aan sociale woningen komt aan bod.

2.6

Lokaal Sociaal Beleidsplan

Binnen het Lokaal Sociaal Beleidsplan van de gemeente Destelbergen worden een aantal doelstellingen geformuleerd met betrekking tot wonen. De eerste doelstelling is mensen die in de gemeente Destelbergen wensen te wonen in de mogelijkheid stellen een passende woning te betrekken overeenkomstig hun financiële mogelijkheden. Daarnaast wil men een constructieve samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en het sociaal verhuurkantoor (SVK) realiseren.

Op vlak van huisvestingskwaliteit is het de doelstelling om de bewoners te sensibiliseren tot zuinig energieverbruik en goede isolatie van de woning. Alsook het informeren en stimuleren van alternatieve woonvormen.

Tot slot wil de gemeente Destelbergen bij de goedkeuring van samengestelde woonprojecten, de realisatie van grote en kleinere woonentiteiten in de hand werken.

2.7

Conclusie beleidscontext

De beknopte analyse van de beleidscontext geeft onmiddellijk aan hoe het beleid wil omgaan met de ruimtelijke configuratie van Destelbergen. Het behoud van de eigen identiteit staat voorop. Destelbergen maakt zowel deel uit van het stedelijk gebied Gent als van het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich dan ook aan te sluiten bij de bestaande omgeving en de kwaliteit ervan te waarborgen. De gemeente wil ook inspanningen leveren om de bindende sociale objectieven te behalen en het sociaal aanbod in de gemeente te verhogen.

3 Demografische context

Een woonbeleidsplan gaat uit van een vraag en aanbod component. Het aanbod bestaat uit het aanwezige patrimonium, terwijl de vraag wordt gecreëerd vanuit de bevolking. Het is dan ook belangrijk om een inzicht te verkrijgen in de demografische context van Destelbergen. De analyse van de bevolking is gebaseerd op de gegevens tussen 1997 en 2013, zoals deze voorkomen in de bevolkingskubussen van de Vlaamse overheid. Achtereenvolgens wordt het bevolkingsprofiel en het huishoudensprofiel van Destelbergen besproken.

3.1 Bevolkingsprofiel

Voor het bevolkingsprofiel van Destelbergen kijken we in de eerste plaats naar de omvang en de dichtheid van de bevolking, de evolutie hierin en de samenstelling naar leeftijd. Verder bekijken we ook het natuurlijk saldo en het migratiesaldo van de gemeente.

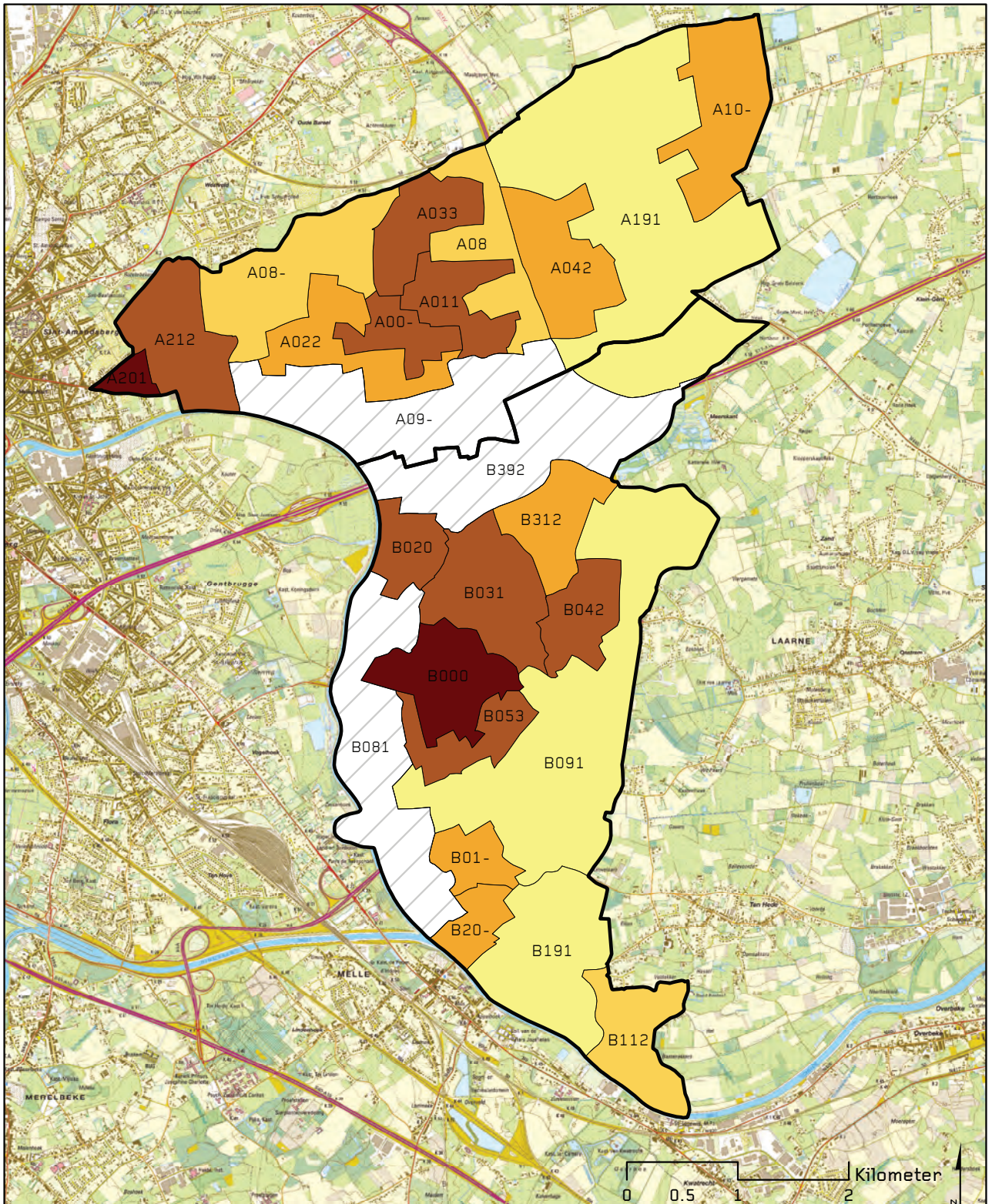
3.1.1 Bevolkingsaantal en –dichtheid

Op 1 januari 2015 telde Destelbergen 17.849 inwoners. De oppervlakte van Destelbergen beslaat 26.56 km² wat neerkomt op een bevolkingsdichtheid van 672 inwoners per km². Dit ligt hoger dan het provinciaal gemiddelde van 493 inwoners per km².

De bevolking binnen Destelbergen is verdeeld over twee deelgemeenten. Door een administratieve achterstand bij het rijksregister zijn de meest recente cijfers nog niet toegewezen aan de statistische sectoren. Op 1 januari 2013 woonden er in Destelbergen 8.840 personen, in Heusden 8.148 personen. Een vrij aanzienlijk aantal, 784 inwoners, zijn onbekend naar statistische sector.

Om deze onbekende te elimineren wordt voor de grafische voorstelling gebruik gemaakt van de bevolkingsdata uit 2011. In dat jaar zijn alle 17.636 inwoners correct toegewezen aan een statistische sector. De hoogste bevolkingsdichtheid (zie Kaart 01) in Destelbergen is terug te vinden in het centrum van de gemeente en het uiterste westen aangrenzend met de stad Gent. In Heusden is de hoogste bevolkingsdichtheid eveneens terug te vinden in de kern van de deelgemeente.

Kaart 1: Bevolkingsdichtheid Destelbergen



Bevolkingsdichtheid (inwoners/ha, bron: bevolkingskubus SVR 2011)

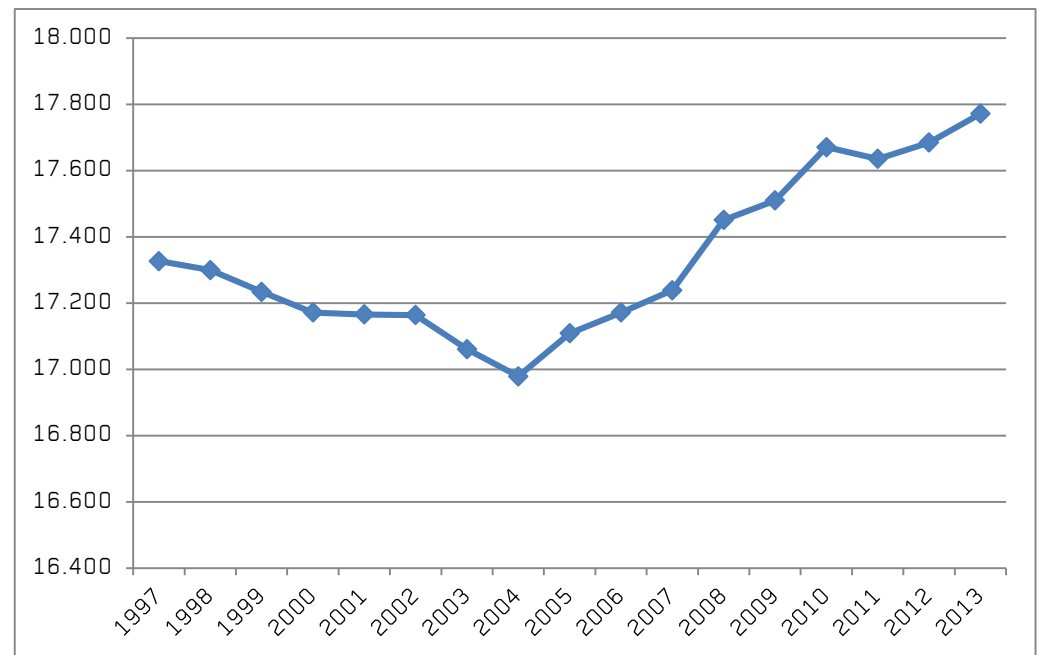
- < 2.5
- 2.5 - 5.5
- 5.5 - 10
- 10 - 25
- > 25

Sectoren <150 inwoners

3.1.2 Bevolkingsevolutie

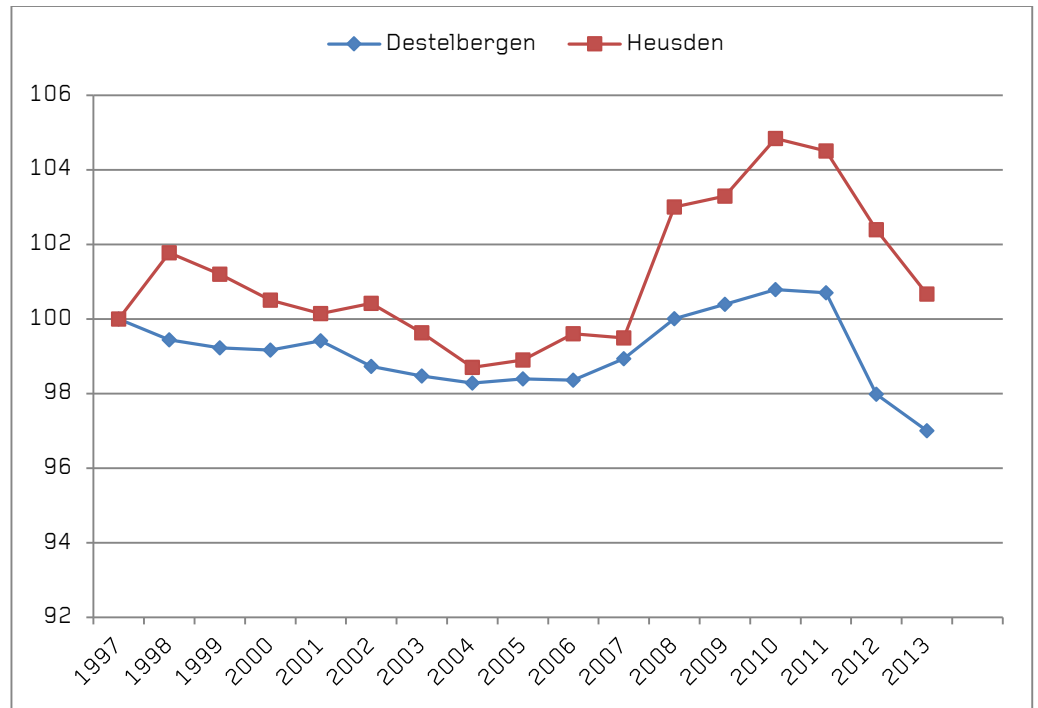
Uit onderstaande grafiek wordt duidelijk dat Destelbergen tussen 1997 en 2004 een bevolkingsafname kende van 17.327 naar 16.979 inwoners. Sinds 2004 is er opnieuw een toename vast te stellen die in 2011 beperkt werd onderbroken. De toename bereikte in 2015 een totaal van 17.849 inwoners. In de totale periode kende Destelbergen een groei van 522 inwoners of 3%.

Figuur 1: Bevolkingsevolutie Destelbergen 1997-2013 (Bron: SVR, 2014)



Indien we deze groei opsplitsen naar de deelgemeenten, zien we dat in absolute cijfers de deelgemeente Destelbergen het meest aantal inwoners heeft. De groei vanaf 2004 is op onderstaande grafiek niet duidelijk te zien, dit is het gevolg van personen die niet toegewezen zijn aan een statistische sector. Vanaf 2007 zien we deze groei wel. De afzwakking in 2012-2013 is opnieuw te wijten aan personen die niet zijn toegewezen aan een specifieke statistische sector en bijgevolg onbekend zijn. Hierdoor is het niet mogelijk om een uitspraak te doen over hoeveel de bevolkingstoename tussen 1997 en 2013 nu net bedraagt voor beide deelgemeenten. Wat wel duidelijk is, is dat deelgemeente Destelbergen de grootste bevolkingstoename kent.

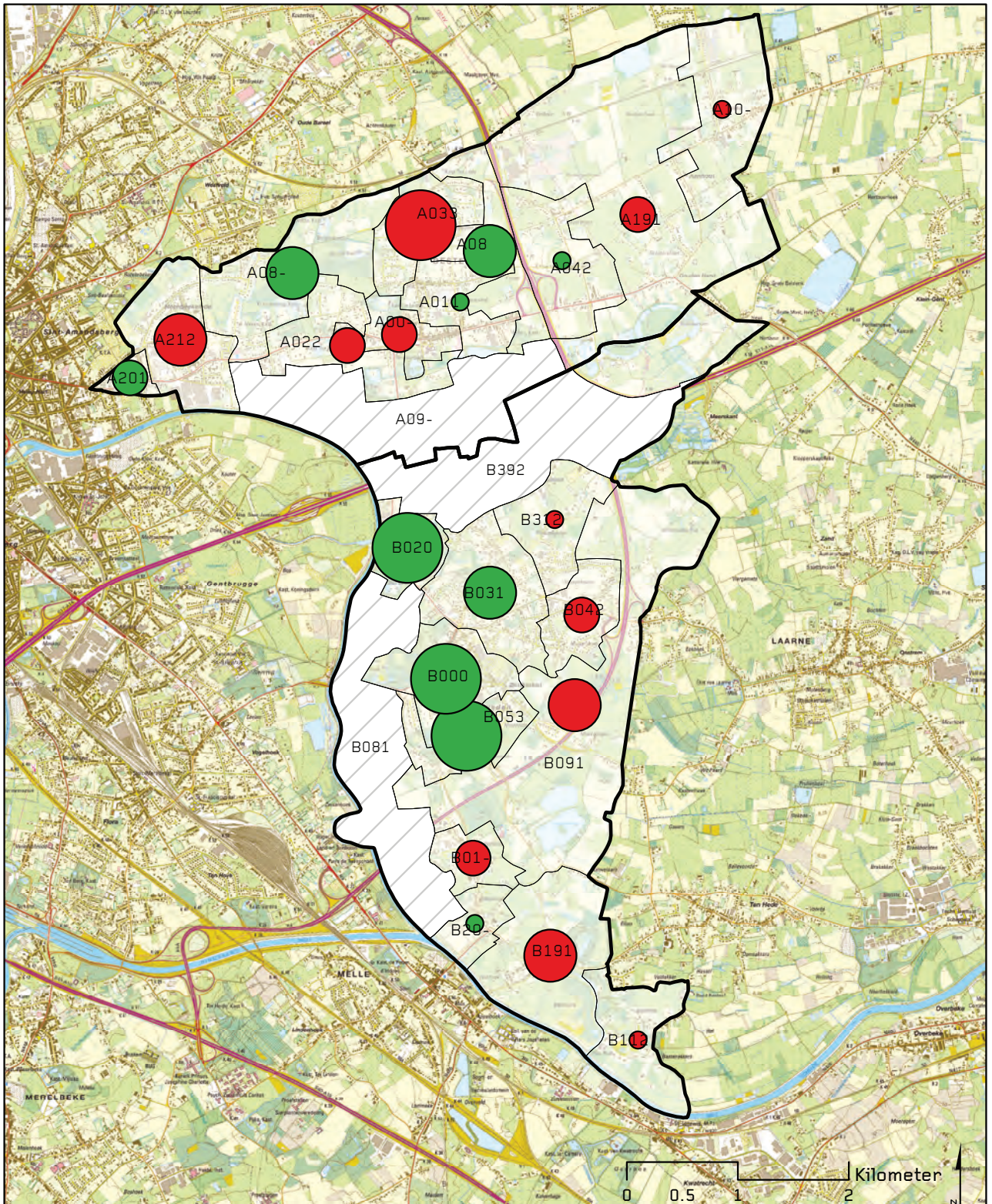
Figuur 2: Bevolkingsevolutie Destelbergen per deelgemeente 1997-2013 (Bron: SVR, 2014)



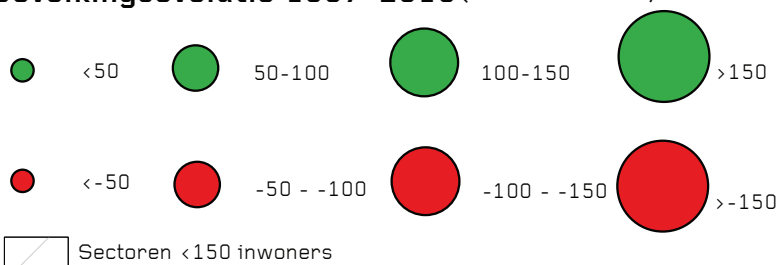
Wanneer de bevolkingsevolutie tussen 1997 en 2011 wordt opgesplitst naar statistische sectoren zien we dat de bevolkingstoename zich situeert rond beide kernen. De sterkste stijging zien we in sector Heusden-Centrum (B000), gevolgd door Klaver (B020), Ganzendries (B053) en Zandberg (B031). In Destelbergen is de sterkste stijging te zien in sector Zevensterre-Kouter (A08).

De grootste bevolkingsafnames situeren zich in het noorden van Destelbergen, meerbepaald in de sector Hul (A033). In Heusden is de sterkste bevolkingsafname waar te nemen in het oosten en het zuiden van de deelgemeente. Het gaat over sectoren Verspreide bewoning (B091) en Veerhoek (B191).

Kaart 2: Bevolkingsevolutie 1997-2011

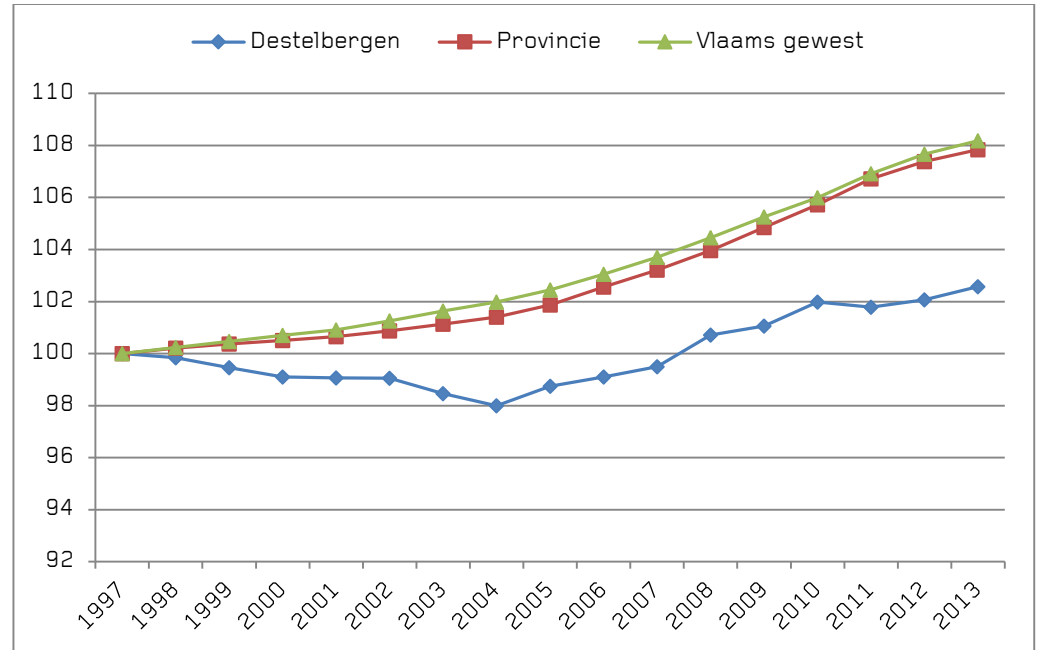


Bevolkingsevolutie 1997-2013 (absolute aantallen, bron: bevolkingskubus SVR)



In vergelijking met de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest zien we dat de bevolkingsevolutie van Destelbergen een iets anders verloop kent. Daar waar Destelbergen een afname kende tussen 1997 en 2004, zien we in Oost-Vlaanderen en Vlaanderen een toename. Deze toename wordt vanaf 2004 gevolgd, al zijn er in Destelbergen meer schommelingen vast te stellen in de snelheid van groei.

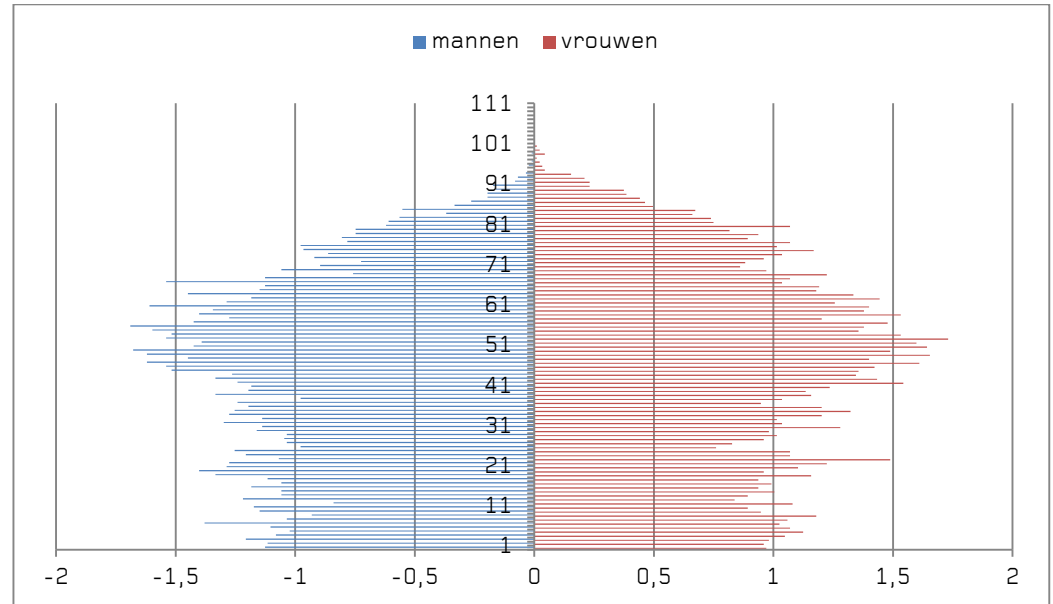
Figuur 3: Bevolkingsevolutie Destelbergen, Oost-Vlaanderen en het Vlaams gewest 1997-2013 (Bron: SVR, 2014; ADSEI, 2014)



3.1.3 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd

Onderstaande bevolkingspiramide geeft de bevolking van Destelbergen weer naar leeftijd en geslacht. Deze piramide toont het klassieke beeld dat voor Vlaanderen geldt. Er is een verbredening van de groepen van middelbare leeftijd (vanaf 40 jaar) en een versmalling van de jonge basis.

Figuur 4: Bevolkingspiramide naar leeftijd en geslacht Destelbergen 2013 (Bron: SVR, 2014)



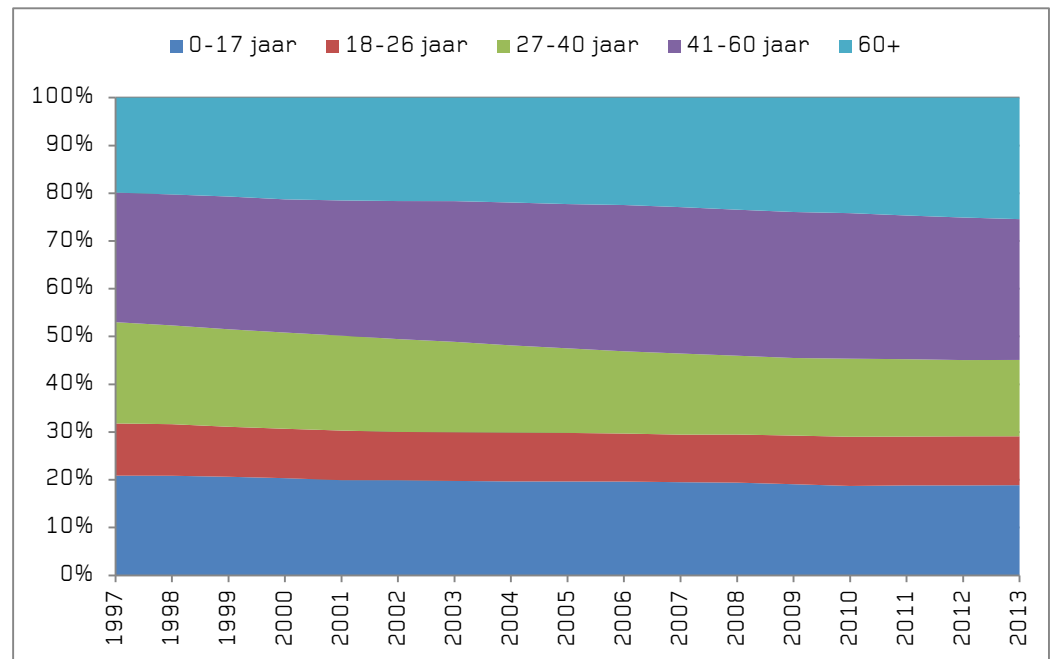
Wanneer we de evolutie van de verdeling van de leeftijdscategorieën bekijken valt op dat Destelbergen de Vlaamse trend volgt, maar binnen een aantal leeftijdscategorieën meer uitgesproken is. Zo valt op dat het aandeel 60 plussers tussen 2001 en 2013 een sterke toename kent. Dit wijst op een vergrijzing van de bevolking, zeker wanneer men merkt dat de categorieën onder de 40 jaar een afname kennen. De groep 27 tot 40 jarigen vormt na de groep 18 tot 26 jarigen het kleinste aandeel van de bevolking in Destelbergen. Het afnemen van de jonge bevolking wordt in demografische termen aangeduid met ontgroening.

Tabel 1: Bevolkingsevolutie in Destelbergen, arrondissement Gent, provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest, in leeftijdscategorieën tussen 2011 en 2013 (Bron: ADSEI, 2014)

| | Destelbergen | | | Arrond. Gent | | | Oost-Vlaanderen | | | Vlaams Gewest | | |
|-------|--------------|------|-------------|--------------|-------|--------------|-----------------|-------|--------------|---------------|-------|--------------|
| | 2001 | 2013 | evolutie | 2001 | 2013 | evolutie | 2001 | 2013 | evolutie | 2001 | 2013 | evolutie |
| 0-17 | 19,9 | 18,9 | -1,1 | 20,01 | 19,41 | -0,60 | 19,88 | 19,56 | -0,32 | 20,40 | 19,47 | -0,92 |
| 18-26 | 10,4 | 10,2 | -0,2 | 11,25 | 11,24 | -0,01 | 11,10 | 10,56 | -0,54 | 10,96 | 10,70 | -0,26 |
| 27-40 | 19,9 | 16 | -3,9 | 21,63 | 19,58 | -2,05 | 21,31 | 18,29 | -3,02 | 20,94 | 17,57 | -3,36 |
| 41-60 | 28,3 | 29,5 | 1,2 | 25,60 | 27,27 | 1,68 | 26,11 | 28,34 | 2,23 | 26,42 | 28,72 | 2,29 |
| 60+ | 21,5 | 25,4 | 3,9 | 21,52 | 22,50 | 0,98 | 21,61 | 23,25 | 1,65 | 21,29 | 23,54 | 2,26 |

Onderstaande grafiek brengt deze evolutie duidelijk in beeld. De categorieën 60+ en 40-60 jaar worden naarmate de jaren vorderen breder en breder, daar waar de categorie 27-40 smaller wordt. Dit heeft dan weer een gevolg voor de categorie 0-17 jaar. Deze zijn aan elkaar verbonden, wanneer er minder ouders (27-40 jaar) zijn, zal dit ook een invloed hebben op het aantal kinderen (0-17 jaar).

Figuur 5: Evolutie van de leeftijdsgroepen in Destelbergen 1997-2013 (Bron: SVR, 2014)



De verschillende leeftijdscategorieën worden ruimtelijk voorgesteld op kaart 4 t.e.m. kaart 9. Opnieuw wordt er gebruik gemaakt van bevolkingsdata uit 2011, omdat hier alle inwoners zijn toegewezen aan een statistische sector.

Het aandeel van kinderen en jongeren tot 17 jaar kent geen duidelijke concentratie, maar is vrij goed gespreid over de volledige gemeente. In Destelbergen zien we een aantal sectoren rond het centrum die 20% of meer jongeren omvatten. In Heusden zijn deze terug te vinden in het oosten en zuiden van de gemeente. De sector De Poelen (B392) in het noorden van Heusden heeft dan weer het laagste aandeel 0 tot 17 jarigen. Ook in Destelbergen komt er met Hul (A033) een dergelijke sector voor.

Ook het aandeel 18 tot 26 jarigen kent een gelijke verspreiding met aandelen tussen 0 en 15% binnen de respectievelijke sectoren. Eén sector, Ganzendries (B053) in Heusden, kent een aandeel boven de 15%. Vooral in Heusden valt het op dat de sectoren grenzend aan Gent een relatief hoger aandeel jongvolwassenen hebben.

Binnen de categorie 27 tot 40 jaar springen er drie sectoren in het oog. In Destelbergen kent de sector Galgenberg (A201) het hoogste aandeel. In Heusden is dit sector Veerhoek (B191). De aangrenzende sector Bommels (B112) kent dan weer het laagste aandeel gezinnen met kinderen en empty nesters.

Het grootste aandeel van de Destelbergense bevolking zit hem duidelijk in de categorie 41 tot 60 jaar. Met uitzondering van sector Destelbergen – dorp (A00-) heeft iedere sector een aandeel boven de 25%.

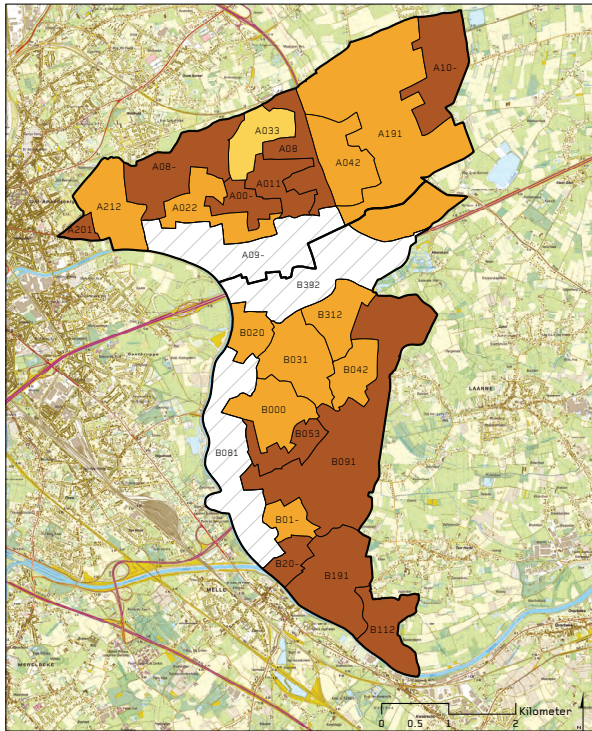
Tot slot zijn er de 60 plussers die eveneens een aanzienlijk aandeel innemen van de Destelbergense bevolking. Binnen de meeste sectoren vertegenwoordigen ze dan ook 20% of meer. Uitzondering hierin is sector Ganzendries (B053) in Heusden.

Kaart 3: Aandeel 0 – 17 jaar per statistische sector

Kaart 4: Aandeel 18 – 26 jaar per statistische sector

Kaart 5: Aandeel 27 – 40 jaar per statistische sector

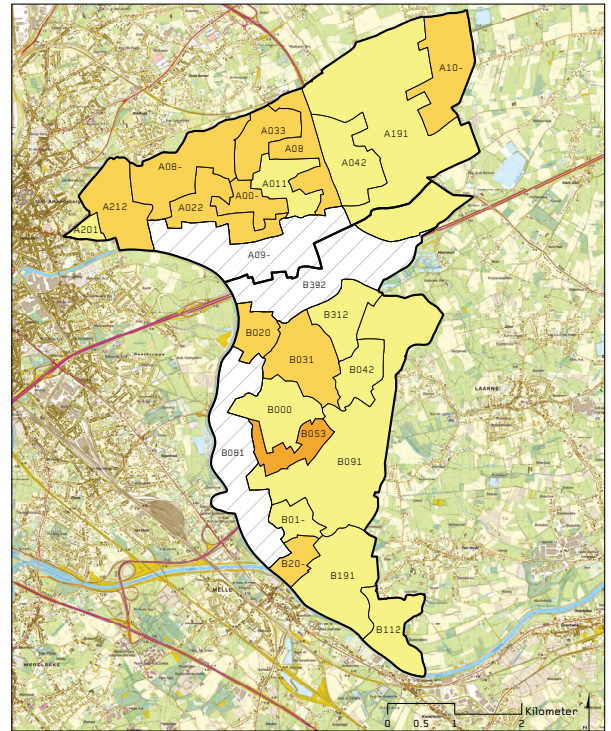
Kaart 6: Aandeel 41 – 60 jaar per statistische sector



Aandeel 0 - 17 jaar per statistische sector (percentage, bron: bevolkingskubus SVR 2011)

| |
|---------|
| 0 - 10 |
| 10 - 15 |
| 15 - 20 |
| 20 - 25 |
| > 25 |

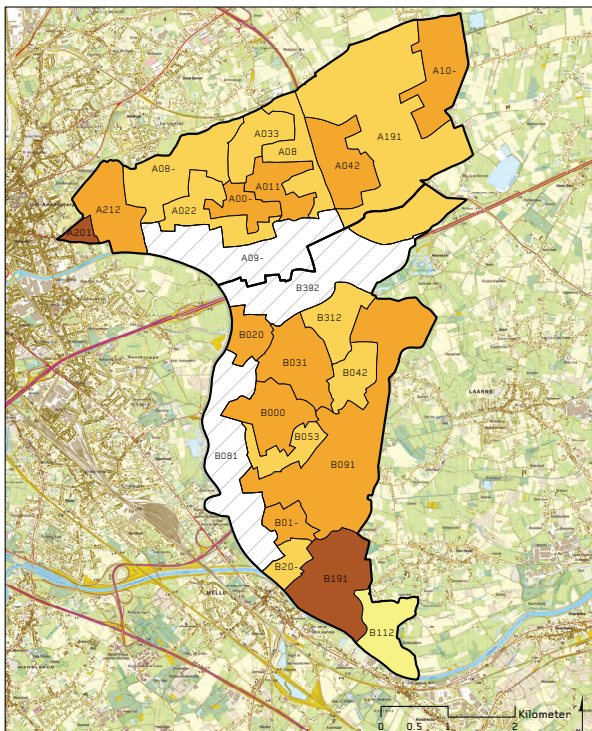
▨ Sectoren <150 inwoners



Aandeel 18 - 26 jaar per statistische sector (percentage, bron: bevolkingskubus SVR 2011)

| |
|---------|
| 0 - 10 |
| 10 - 15 |
| 15 - 20 |
| 20 - 25 |
| > 25 |

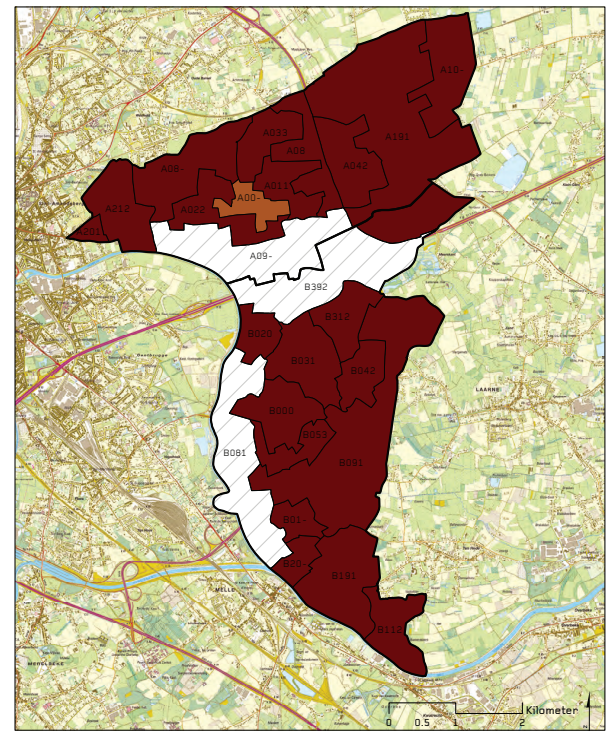
▨ Sectoren <150 inwoners



Aandeel 27 - 40 jaar per statistische sector (percentage, bron: bevolkingskubus SVR 2011)

| |
|---------|
| 0 - 10 |
| 10 - 15 |
| 15 - 20 |
| 20 - 25 |
| > 25 |

▨ Sectoren <150 inwoners

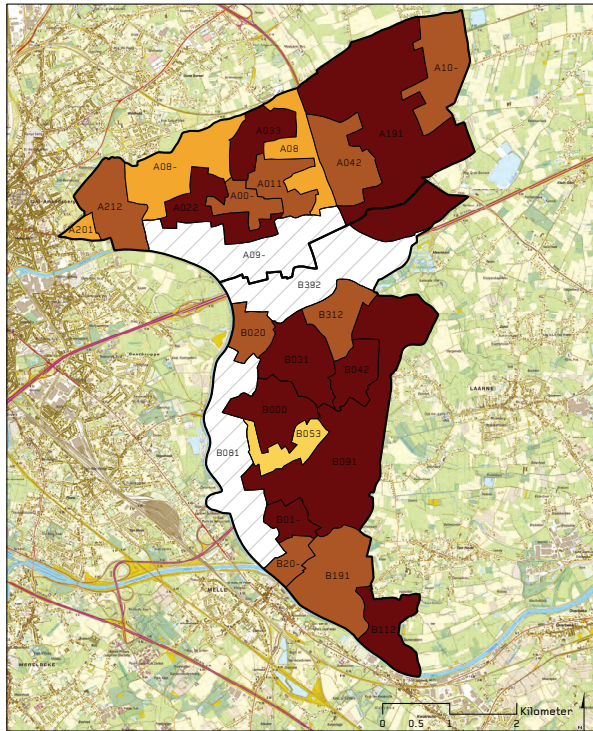


Aandeel 41 - 60 jaar per statistische sector (percentage, bron: bevolkingskubus SVR)

| |
|---------|
| 0 - 10 |
| 10 - 15 |
| 15 - 20 |
| 20 - 25 |
| > 25 |

▨ Sectoren <150 inwoners

Kaart 7: Aandeel 60 plus per statistische sector



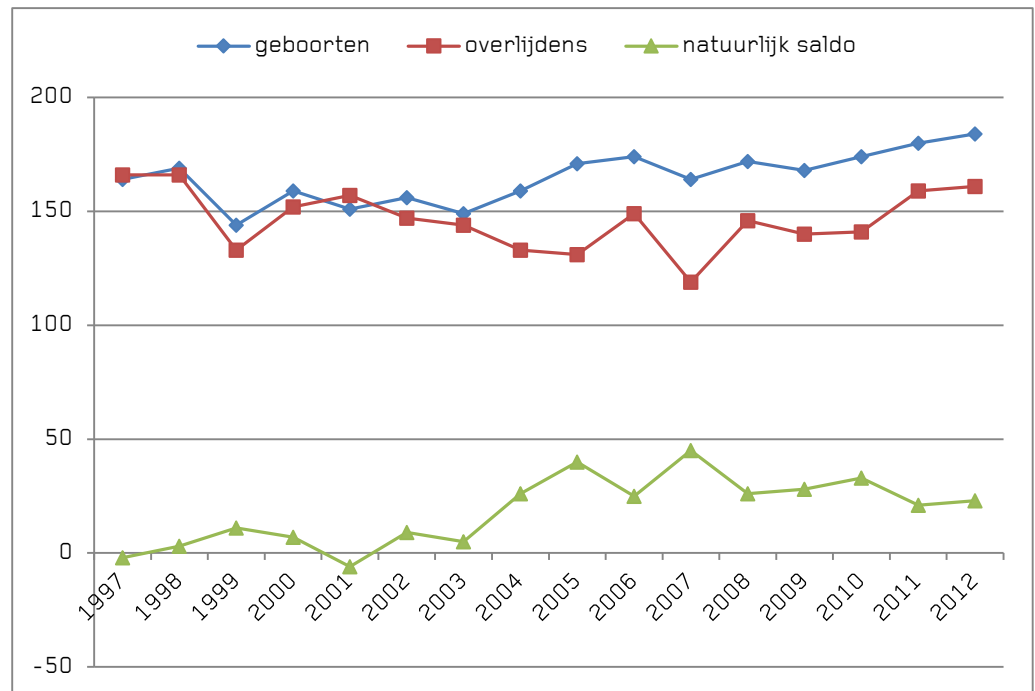
Aandeel 60 plus per statistische sector (percentage, bron: bevolkingskubus SVR 2011)



3.1.4 Natuurlijk saldo

Verderop wordt er dieper ingegaan op de migratiecijfers van Destelbergen. Om de bevolkingsevolutie te kaderen is het echter interessant om het natuurlijk saldo en migratiesaldo van nader bij te bekijken. Om het natuurlijk saldo te berekenen worden de geboorte- en sterftcijfers tegen elkaar afgewogen. Tussen 1997 en 2012 is te zien dat het natuurlijk saldo twee keer negatief is, namelijk in 1997 en 2001. In die jaren is de sterfte groter dan het aantal geboorten. Voor de overige jaren zien we een natuurlijke aangroei die vanaf 2003 een duidelijk hoger aantal geboortes aantoonde dan sterftes. Een deel van de bevolkingstoename is dus gekoppeld aan de positieve natuurlijke aangroei.

Figuur 6: Geboortes, overlijdens en natuurlijk saldo in Destelbergen 1997-2012 (Bron: ADSEI, 2013)

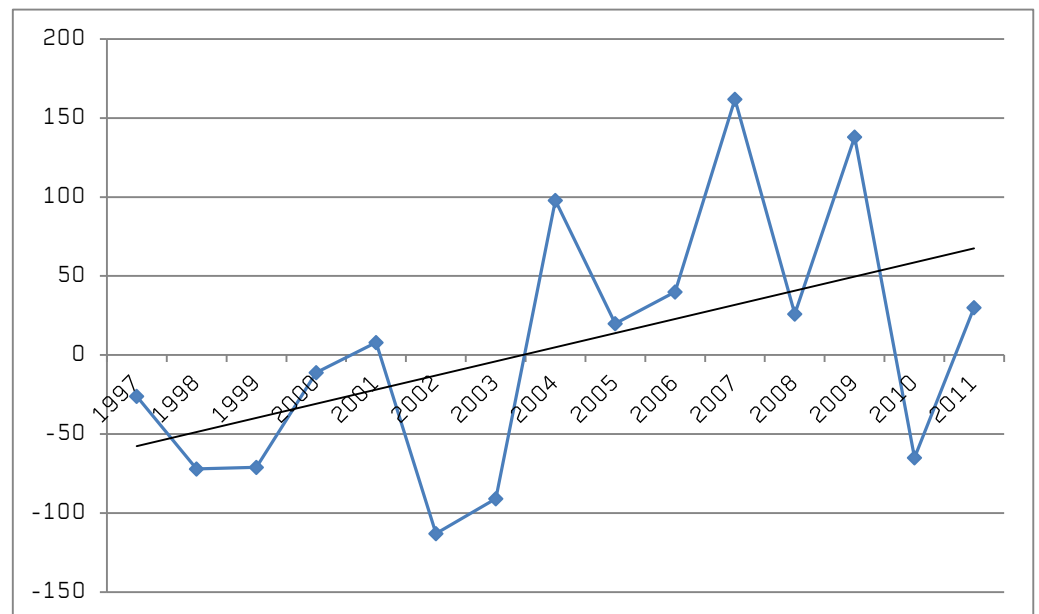


3.1.5 Migratiesaldo

Naast het natuurlijk saldo dient er ook rekening gehouden te worden met het migratiesaldo. Het migratiesaldo is het resultaat van de aftrek van het aantal emigraties van het aantal immigraties. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel interne verhuisbewegingen (binnen België) als met de externe verhuisbewegingen (van en naar het buitenland).

Het migratieverloop in Destelbergen kent een grillig verloop, dit kan te wijten zijn aan administratieve en registratieve redenen. Ondanks dit grillig verloop blijkt het migratiesaldo tussen 1997 en 2001 positief te zijn. Dit is het gevolg van de periode 2004-2009 waarbij er meer mensen in Destelbergen zijn komen wonen dan dat er mensen zijn weggetrokken. De bevolkingsgroei vanaf 2004 is dus ook mede te verklaren door een positief migratiesaldo.

Figuur 7: Migratiesaldo (intern + extern) in Destelbergen 1997-2011 (Bron: SVR, 2012)



Dit onderdeel gaat kort in op de verhuisbewegingen van en naar Destelbergen, de zogeheten immigraties en emigraties. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de migraties van en naar Destelbergen, naar plaats van herkomst en bestemming en dit tussen 1997 en 2012.

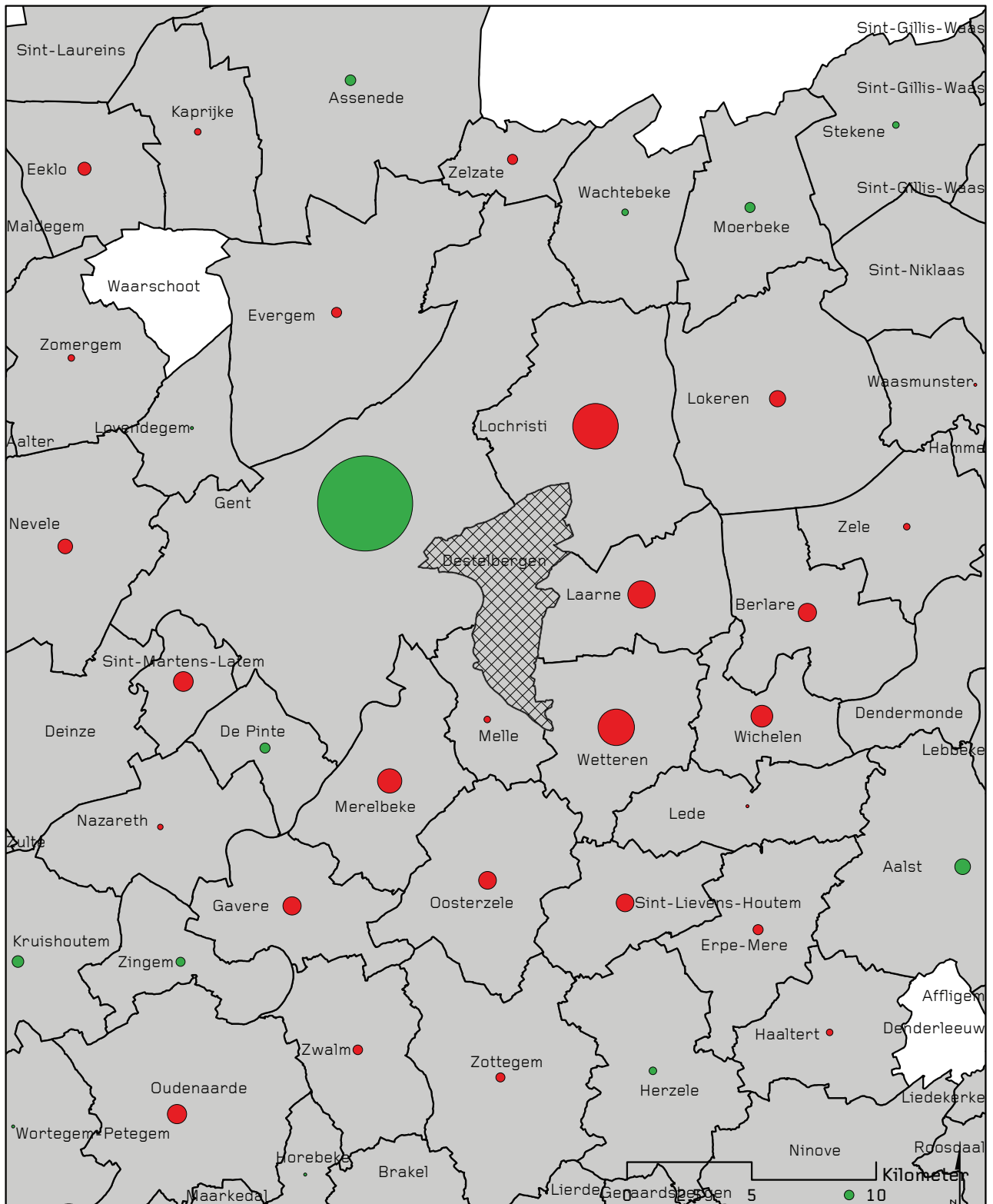
Tussen 1997 en 2003 kende Destelbergen, met uitzondering van 2011, een negatief migratiesaldo. Dit wil zeggen dat er meer mensen uit Destelbergen weggetrokken, dan dat er nieuwe mensen kwamen wonen. Dit patroon wordt sinds 2004, met een uitzondering in 2010, doorbroken. Sindsdien zijn er meer nieuwkomers dan verlaters.

Destelbergen wordt sterk gekenmerkt door verhuisbewegingen met haar rechtstreekse omgeving, namelijk gemeenten uit het arrondissement Gent. Daarnaast is er ook een sterke interactie met de rest van de Oost-Vlaamse gemeenten.

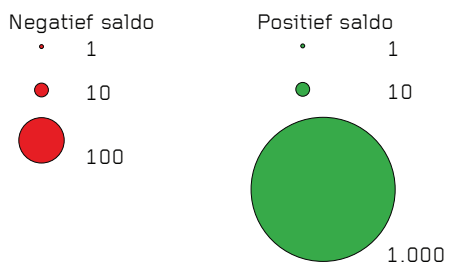
Tabel 2: Migratie van en naar Destelbergen, naar plaats van herkomst en bestemming, tussen 1997 en 2012 (Bron: SVR, 2013)

| | | '97 | '98 | '99 | '00 | '01 | '02 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 |
|--------------------------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| arrond. Gent | IN | 603 | 488 | 549 | 580 | 567 | 530 | 507 | 604 | 627 | 650 | 786 | 662 | 662 | 617 | 682 | 770 |
| | UIT | 553 | 497 | 535 | 538 | 511 | 576 | 542 | 511 | 568 | 538 | 603 | 623 | 527 | 614 | 620 | 613 |
| | saldo | 50 | -9 | 14 | 42 | 56 | -46 | -35 | 93 | 59 | 112 | 183 | 39 | 135 | 3 | 62 | 157 |
| rest Oost- Vlaanderen | IN | 132 | 113 | 96 | 121 | 124 | 119 | 136 | 131 | 120 | 114 | 157 | 158 | 187 | 179 | 208 | 164 |
| | UIT | 172 | 139 | 134 | 188 | 164 | 168 | 185 | 168 | 187 | 197 | 194 | 242 | 225 | 294 | 257 | 211 |
| | saldo | -40 | -26 | -38 | -67 | -40 | -49 | -49 | -37 | -67 | -83 | -37 | -84 | -38 | -115 | -49 | -47 |
| rest België | IN | 95 | 60 | 44 | 85 | 78 | 73 | 81 | 94 | 84 | 67 | 81 | 116 | 98 | 94 | 94 | 93 |
| | UIT | 111 | 109 | 93 | 55 | 80 | 103 | 83 | 79 | 73 | 77 | 91 | 68 | 106 | 97 | 103 | 127 |
| | saldo | -16 | -49 | -49 | 30 | -2 | -30 | -2 | 15 | 11 | -10 | -10 | 48 | -8 | -3 | -9 | -34 |
| buitenland | IN | 14 | 32 | 37 | 25 | 25 | 29 | 36 | 50 | 65 | 60 | 64 | 65 | 55 | 79 | 73 | 73 |
| | UIT | 27 | 22 | 33 | 47 | 40 | 26 | 34 | 0 | 0 | 14 | 19 | 11 | 17 | 18 | 21 | 38 |
| | saldo | -13 | 10 | 4 | -22 | -15 | 3 | 2 | 50 | 65 | 46 | 45 | 54 | 38 | 61 | 52 | 35 |
| Rest | IN | 2 | 2 | 6 | 11 | 12 | 7 | 6 | 5 | 4 | 10 | 12 | 26 | 53 | 27 | 25 | 16 |
| | UIT | 9 | 1 | 8 | 5 | 4 | 3 | 6 | 4 | 18 | 8 | 12 | 26 | 29 | 12 | 25 | 42 |
| | saldo | -7 | 1 | -2 | 6 | 8 | 4 | 0 | 1 | -14 | 2 | 0 | 0 | 24 | 15 | 0 | -26 |
| Totaal | IN | 846 | 695 | 732 | 822 | 806 | 758 | 766 | 884 | 900 | 901 | 1.100 | 1.027 | 1.055 | 996 | 1.082 | 1.116 |
| | UIT | 872 | 768 | 803 | 833 | 799 | 876 | 850 | 762 | 846 | 834 | 919 | 970 | 904 | 1.035 | 1.026 | 1.031 |
| | saldo | -26 | -73 | -71 | -11 | 7 | -118 | -84 | 122 | 54 | 67 | 181 | 57 | 151 | -39 | 56 | 85 |

Kaart 8: Migratiesaldi van de omliggende gemeenten



Migratiesaldi van Destelbergen met de omliggende gemeenten (absolute aantallen, bron: bevolkingskubus SVR 2008-2012)



Het is duidelijk dat Destelbergen vooral mensen wint en verliest vanuit het eigen arrondissement. In onderstaande tabel staan de tien gemeenten die gemiddeld het sterkst betrokken zijn bij de immigratie in en emigratie uit Destelbergen in de periode 1997 – 2012.

Deze tien gemeenten waar Destelbergen de meest intensieve verhuisrelatie mee heeft zijn nagenoeg dezelfde voor zowel immigratie als emigratie. Uitzonderingen hier zijn Deinze en Lokeren. Acht van de tien gemeenten maken deel uit van het arrondissement Gent. Laarne en Wetteren, beide buurgemeenten van Destelbergen, behoren tot het arrondissement Dendermonde.

Tabel 3: Migratie van en naar Destelbergen, naar gemeente van herkomst en bestemming, gemiddeld absoluut cijfer per jaar tussen 1997 – 2012 (Bron: SVR, 2013)

| Immigratie | | Emigratie | |
|--------------------|-----|--------------------|------|
| Gent | 460 | Gent | -348 |
| Lochristi | 42 | Lochristi | -67 |
| Laarne | 39 | Laarne | -50 |
| Melle | 31 | Wetteren | -44 |
| Wetteren | 28 | Merelbeke | -33 |
| Merelbeke | 24 | Melle | -33 |
| Evergem | 12 | Evergem | -12 |
| Oosterzele | 8 | Oosterzele | -11 |
| Deinze | 6 | Lokeren | -11 |
| Sint-Martens-Latem | 5 | Sint-Martens-Latem | -9 |

Het hoeft niet te verwonderen dat de meest intensieve relatie, zowel op vlak van immigratie als emigratie, met grootstad Gent is. De grootste instroom aan nieuwe inwoners is dus afkomstig uit Gent, maar ook uit De Pinte en Moerbeke stromen er nieuwe inwoners in.

De overige gemeenten kennen een negatief saldo. Dit wil zeggen dat er meer mensen verhuizen naar die gemeente dan dat er mensen uit die gemeente naar Destelbergen verhuizen. De meest intensieve emigraties vanuit Destelbergen gaan richting Lochristi, Laarne, Wetteren en Merelbeke.

3.1.6

Besluit bevolkingsprofiel

Destelbergen heeft een duidelijke transitie ondergaan en is hier nog steeds onderhevig aan. Tot 2004 kende de gemeente een afname van het aantal inwoners, dit ten gevolge van een externe migratie. Sinds 2004 is deze tendens omgekeerd en kent Destelbergen een positieve migratie die wordt versterkt door een positief natuurlijk saldo. Het aantal geboorten heeft de bovenhand genomen van het aantal sterftes.

De analyse van het bevolkingsprofiel toont aan dat Destelbergen aan het vergrijzen is, maar liefst 55% van de bevolking is samengesteld uit 40 plussers. Deze bevolkingsgroep kent geen specifieke ruimtelijke clustering maar is alomtegenwoordig in de gemeente.

3.2 Huishoudensprofiel

Voor de opmaak van het huishoudensprofiel van Destelbergen bekijken we het aantal huishoudens van de gemeente en de huishoudensgrootte, alsook de evolutie hierin. We gaan ook dieper in op de samenstelling van de huishoudens. Indien mogelijk wordt een vergelijking gemaakt met het arrondissement Gent, de Provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest.

3.2.1 Huishoudensaantal en -dichtheid

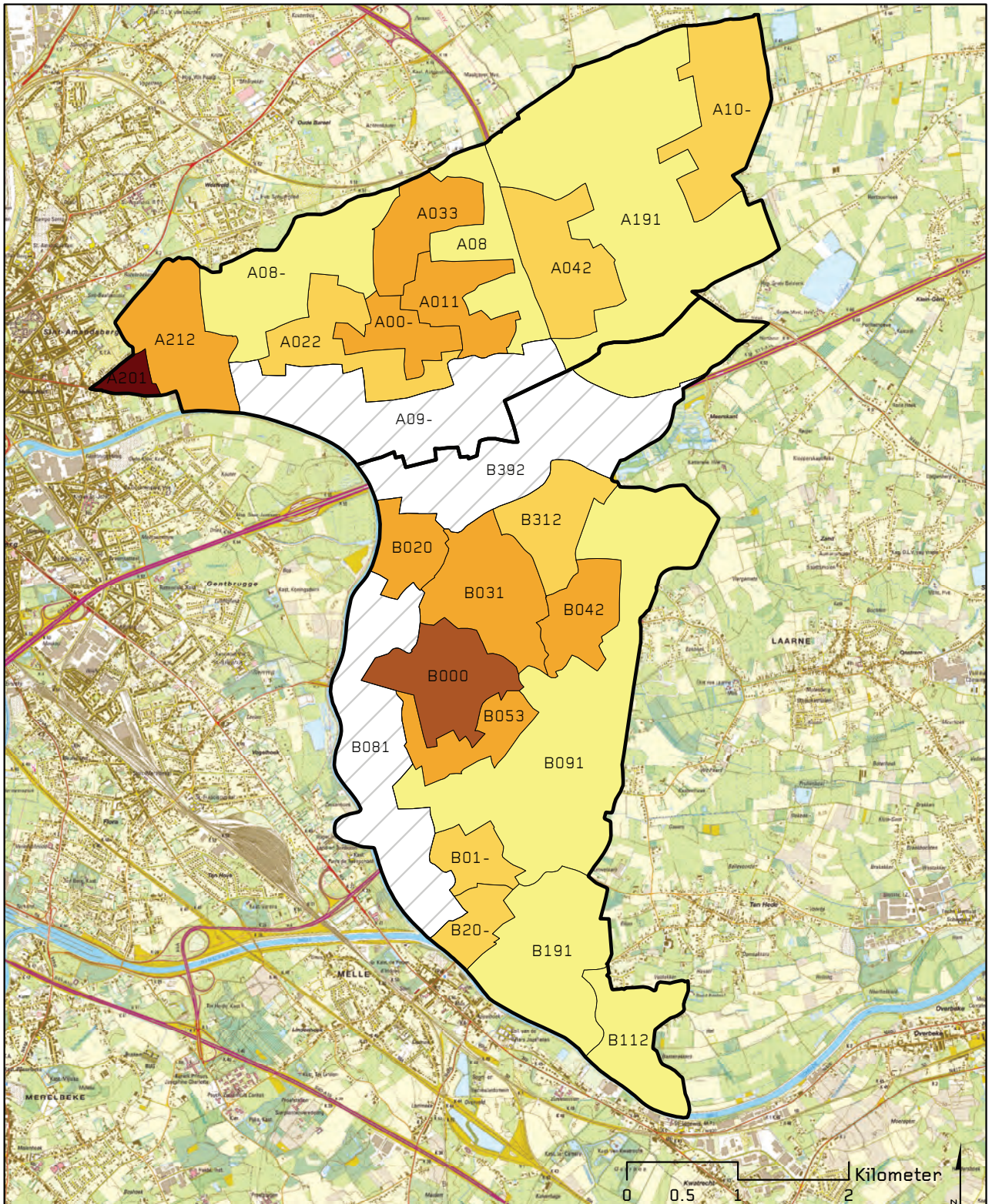
In 2013 telde Destelbergen 7.368 huishoudens, wat rekening houdend met de oppervlakte, neerkomt op een huishoudensdichtheid van 2,77 inwoners/ha. Dat de Huishoudensdichtheid in Destelbergen iets hoger ligt dan het arrondissement, de provincie en Vlaanderen is logisch gezien de oppervlakte. Net zoals deze binnen Destelbergen zelf nog sterk variëren.

Tabel 4: Aantal huishoudens en huishoudensdichtheid in 2013 (Bron: SVR, 2014)

| | Huishoudens | Oppervlakte (ha) | Huishoudensdichtheid |
|------------------------|-------------|------------------|----------------------|
| Destelbergen | 7.368 | 2.656 | 2,77 |
| Arrond. Gent | 233.879 | 94.362 | 2,48 |
| Oost-Vlaanderen | 621.241 | 298.223 | 2,08 |
| Vlaams Gewest | 2.691.319 | 1.352.225 | 1,99 |

Op **kaart 9** is de huishoudensdichtheid over de verschillende statistische sectoren te zien. Beide kernen kennen een hogere huishoudensconcentratie, al is de gemiddelde huishoudensdichtheid in Destelbergen zo een anderhalve keer groter dan in Heusden. De sector Galgenberg, die aanleunt bij Sint-Amandsberg en een sterk stedelijk karakter vertoont, kent de hoogste dichtheid. Naar de rand van beide deelgemeenten, waar een meer open karakter aanwezig is, zien we dat het aantal huishoudens per hectare logischerwijs afneemt.

Kaart 9: Huishoudensdichtheid



Huishoudensdichtheid (huishoudens/ha, bron:bevolkingskubus SVR)

- 0 - 2
- 2 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- > 15

Sectoren <150 inwoners

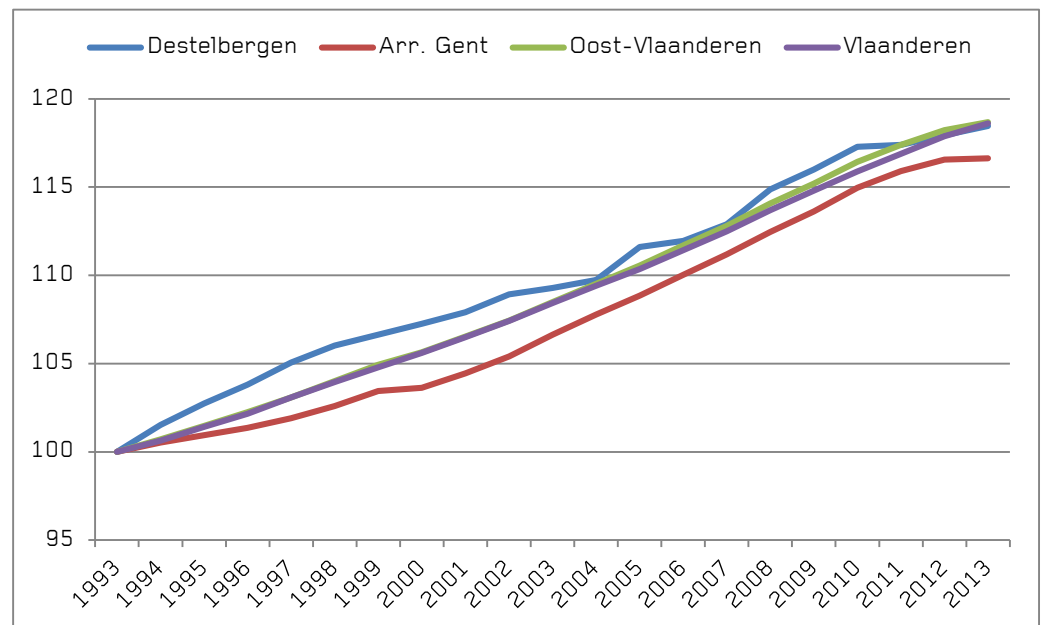
3.2.2 Huishoudensevolutie

Het aantal huishoudens kent jaar na jaar een toename. Op zestien jaar zijn er zo een 833 huishoudens bijgekomen. De gemiddelde groei van het aantal huishoudens tussen 1997 en 2013 ligt voor het Vlaams gewest en Oost-Vlaanderen nagenoeg gelijk. De gemeente Destelbergen kent een iets snellere toename van het aantal huishoudens

Tabel 5: evolutie van het aantal huishoudens 2000 – 2013 (Bron: SVR, 2014)

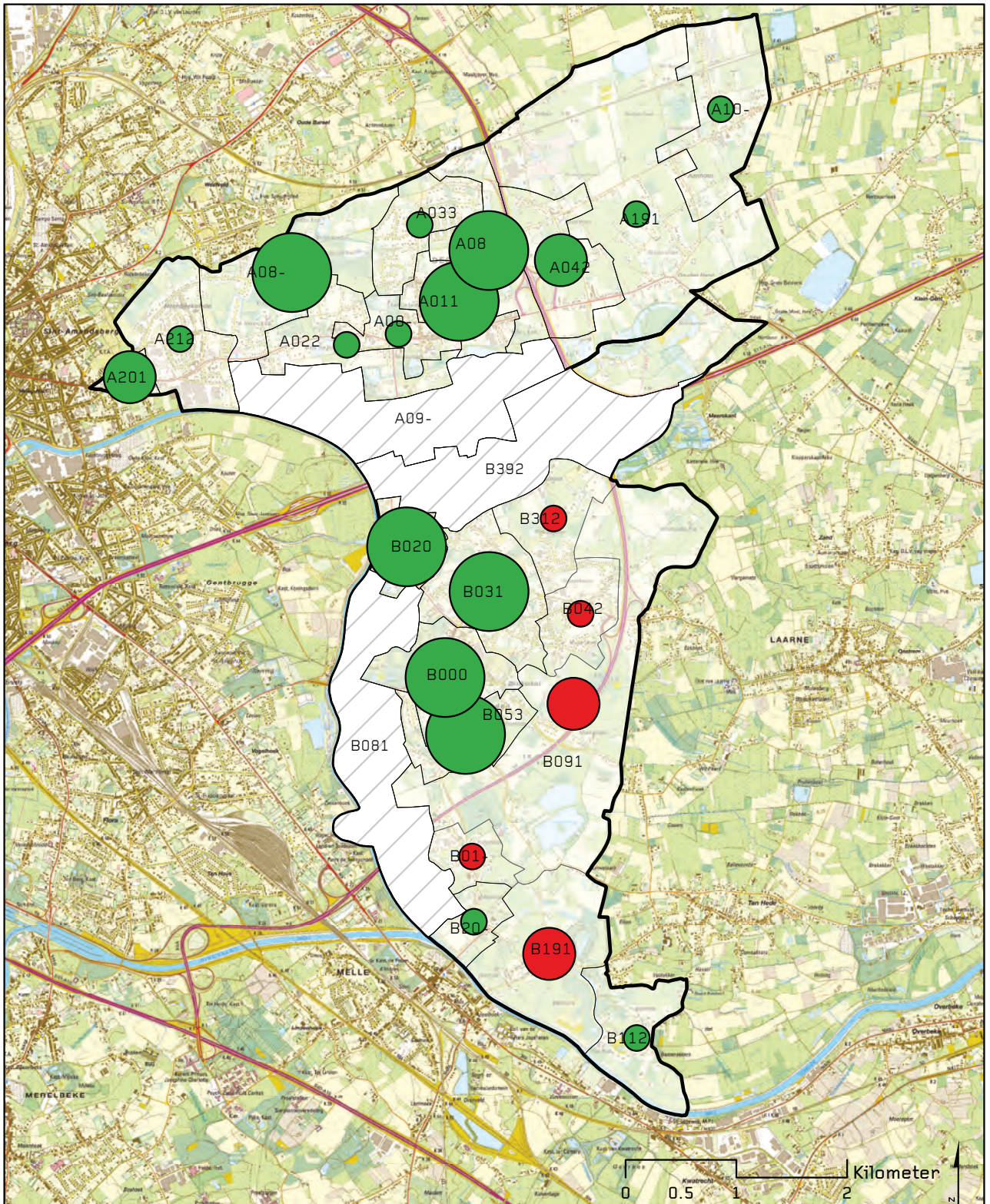
| Jaar | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Huishoudens | 6.535 | 6.595 | 6.633 | 6.671 | 6.712 | 6.775 | 6.797 | 6.826 | 6.942 |
| Jaar | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | evolutie |
| Huishoudens | 6.963 | 7.022 | 7.145 | 7.215 | 7.295 | 7.302 | 7.336 | 7.368 | 833 |

Figuur 8: Evolutie aantal huishoudens Destelbergen, arrondissement Gent, Oost-Vlaanderen en het Vlaams-Gewest, 1997-2013 (Bron: SVR, 2014)

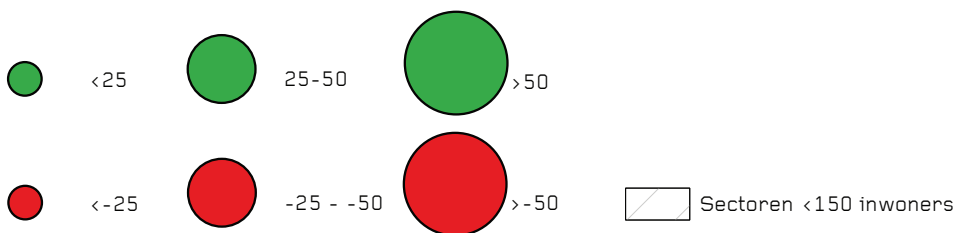


Op kaart 10 is af te lezen dat de evolutie van de huishoudens tussen 1997 en 2011 niet volledig gelijk gelopen is binnen Destelbergen. Alle statistische sectoren in Destelbergen kennen een toename van het aantal huishoudens, maar in Heusden is er een ander beeld zichtbaar. De kern van de deelgemeente kent een toename van het aantal huishoudens, maar de omliggende sectoren en dan vooral in het oosten en zuiden kennen een aanzienlijke daling van het aantal huishoudens.

Kaart 10: Huishoudensevolutie 1997 – 2011



Huishoudensevolutie 1997-2011 (absolute aantallen, bron:bevolkingskubus SVR)



3.2.4

Huishoudenssamenstelling naar grootte

De gemiddelde huishoudensgrootte in Destelbergen bedraagt 2,33 personen per huishouden. Destelbergen kent daarmee een iets hogere huishoudensgrootte dan het Vlaams gemiddelde. Onderstaande grafiek toont de evolutie van die huishoudensgrootte. Jaar na jaar is er een duidelijke daling waar te nemen in Destelbergen. Dergelijke afname is ook waar te nemen in het arrondissement en de provincie. Op Vlaams niveau lijkt de afname zich te stabiliseren.

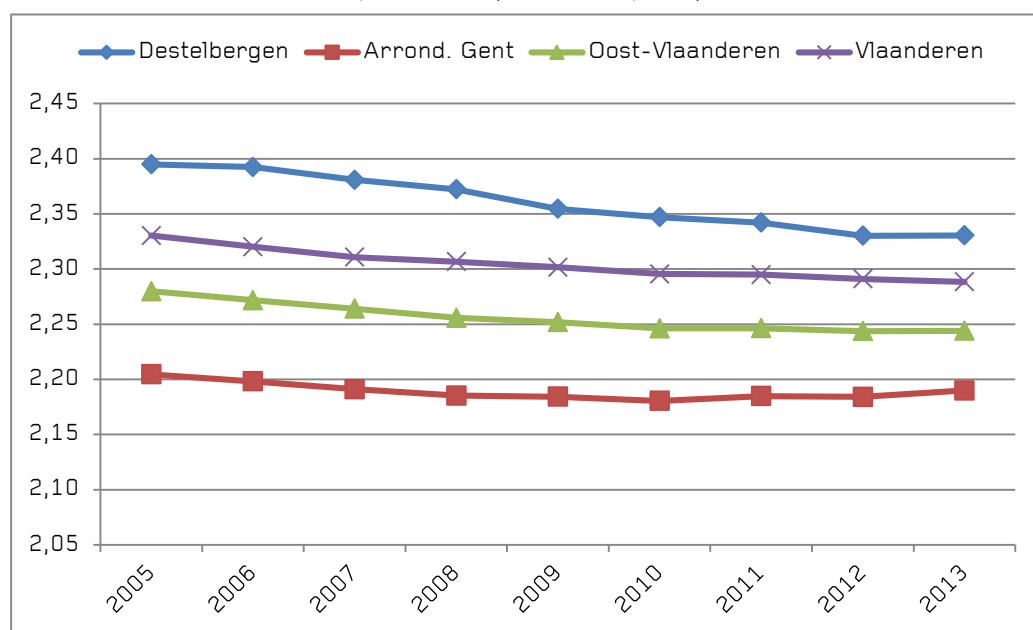
Destelbergen volgt dus de algemene trend van een toenemend aantal huishoudens, maar een dalende huishoudensgrootte. Dit wordt gelinkt aan een aantal demografische tendensen die in Vlaanderen actief zijn: een algemene daling van het aantal kinderen per gezin, een toename van kinderloze gezinnen, een toename van éénoudergezinnen,... Maar er is ook een toename van het aantal alleenwonenden onder invloed van echtscheidingen, het verliezen van een partner op latere leeftijd (vergrijzing),...

Tabel 6: Aantal inwoners, huishoudens en huishoudensgrootte in 2013 (Bron: SVR, 2014)

| | Inwoners | Huishoudens | Huishoudensgrootte* |
|------------------------|-----------|-------------|---------------------|
| Destelbergen | 17.772 | 7.368 | 2,33 |
| Arrond. Gent | 537.896 | 233.879 | 2,19 |
| Oost-Vlaanderen | 1.460.944 | 621.241 | 2,24 |
| Vlaams Gewest | 6.381.859 | 2.691.319 | 2,29 |

*Op basis van het aantal inwoners in private huishoudens

Figuur 9: Evolutie van de huishoudensgrootte in Destelbergen, arrondissement Gent, Oost-Vlaanderen en het Vlaams-Gewest, 2005-2013 (Bron: ADSEI, 2014)



neer we de samenstelling van de huishoudens meer in detail bekijken zien we dat de bevolking in Destelbergen hoofdzakelijk bestaat uit eenpersoons- en

tweepersoonshuishoudens. Dit ligt in de lijn van het Vlaams Gewest en de provincie Oost-Vlaanderen, al is het aandeel van tweepersoonshuishoudens groter in Destelbergen. Dit is ook logisch gezien het hoge aantal 41-60 jarigen en 60 plussers in de gemeente. Het zijn deze groepen die vaak in een huishouden van één of twee personen wonen.

Ook de evolutie volgt dezelfde lijn. Huishoudens met drie of meer personen kennen een afname tussen 1997 – 2013, eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens kennen een toename. De evoluties zijn in Destelbergen echter sterker in vergelijking met de rest.

Tabel 7: Evolutie huishoudenssamenstelling Destelbergen, arrondissement Gent, Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest, 1997-2013 (Bron: ADSEI, 2014)

| | Destelbergen | | | Arr. Gent | | | Oost-Vlaanderen | | | Vlaanderen | | |
|-----|--------------|------|----------|-----------|------|----------|-----------------|------|----------|------------|------|----------|
| | 1997 | 2013 | evolutie | 1997 | 2013 | evolutie | 1997 | 2013 | evolutie | 1997 | 2013 | evolutie |
| 1p. | 18,9 | 26,8 | 7,9 | 30,1 | 34,4 | 4,2 | 25,7 | 31,0 | 5,3 | 26,2 | 30,7 | 4,4 |
| 2p. | 35,1 | 36,9 | 1,8 | 32,3 | 32,6 | 0,3 | 33,1 | 34,2 | 1,1 | 32,3 | 34,1 | 1,9 |
| 3p. | 20,6 | 15,1 | -5,5 | 16,9 | 14,1 | -2,8 | 18,9 | 15,3 | -3,6 | 18,3 | 15,0 | -3,2 |
| 4p. | 17,7 | 14,8 | -2,9 | 14,0 | 12,8 | -1,2 | 15,3 | 13,3 | -2,0 | 15,7 | 13,6 | -2,2 |
| 5+ | 7,6 | 6,4 | -1,2 | 6,7 | 6,2 | -0,5 | 6,9 | 6,1 | -0,8 | 7,5 | 6,6 | -0,9 |

Op **kaart 11** t.e.m. **14** is te zien hoe de verschillende types huishoudens verdeeld zijn over de statistische sectoren binnen de gemeente. Het aandeel tweepersoonshuishoudens is logischerwijs het talrijkst aanwezig. Geen enkele sector heeft een aandeel onder de 25%. In sector Hul (A033) te Destelbergen en sector Stapsteen (B312) in Heusden komt het aandeel zelfs boven de 45%.

De meeste eenpersoonshuishoudens zijn terug te vinden in sector Heusden-Centrum (B000). Daarnaast zijn er twee sectoren met een relatief laag aandeel aan eenpersoonshuishoudens. Beiden maken eveneens deel uit van Heusden. Het gaat over sector Stapsteen (B312) en Bommels (B112). Het zijn respectievelijk huishoudens van twee personen en huishoudens van vier of meer personen die sterk vertegenwoordigd zijn in deze sectoren.

Tot slot werd de huishoudensevolutie tussen 1997 en 2011 in kaart gebracht. **Kaart 15** toont de evolutie bij één- en tweepersoonshuishoudens, **kaart 16** de evolutie van driepersoonshuishoudens en huishoudens van 4 of meer personen.

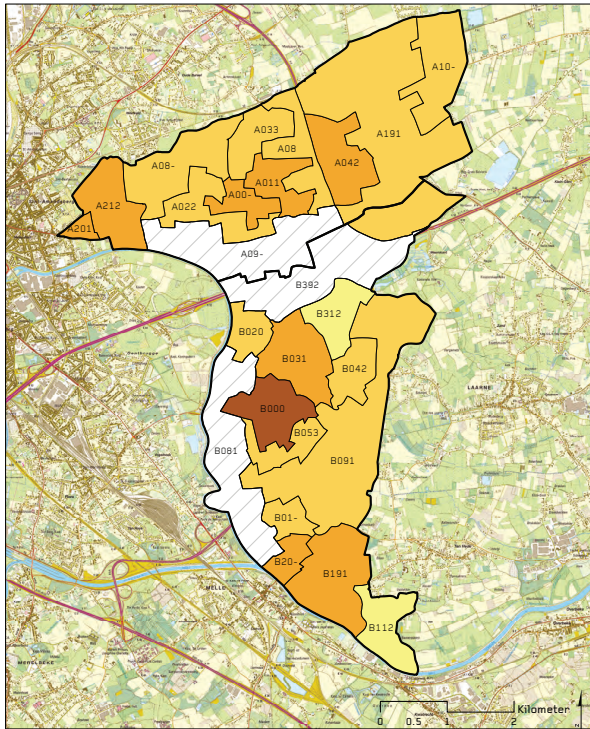
Bij de eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens zien we een duidelijke groei. Opvallend is dat sector Heusden-Centrum (B000) als enige sector een afname kent van tweepersoonshuishoudens. In de plaats is er een verschuiving naar meer eenpersoonshuishoudens in deze sector. Verder kent het oosten van Destelbergen een toename van tweepersoonshuishoudens, in het oosten van Heusden gaat het zowel om één- als om tweepersoonshuishoudens.

Kaart 11: Aandeel éénpersoonshuishoudens per statistische sector

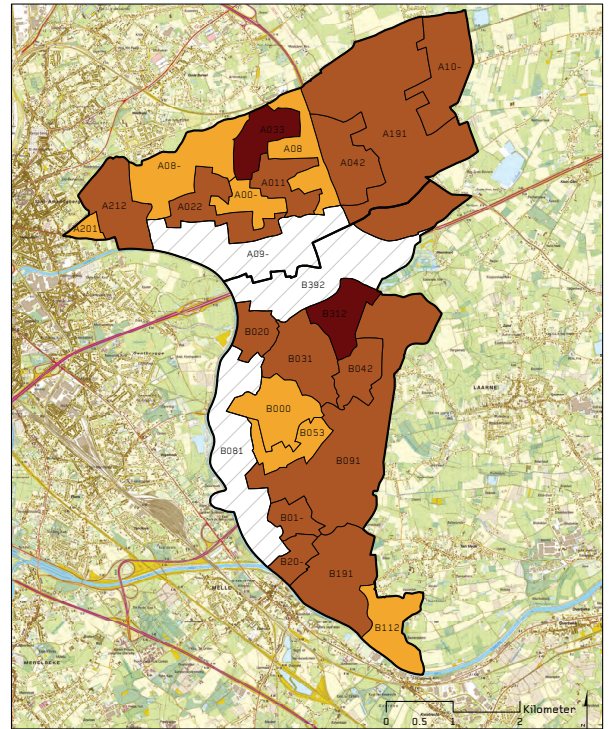
Kaart 12: Aandeel tweepersoonshuishoudens per statistische sector

Kaart 13: Aandeel driepersoonshuishoudens per statistische sector

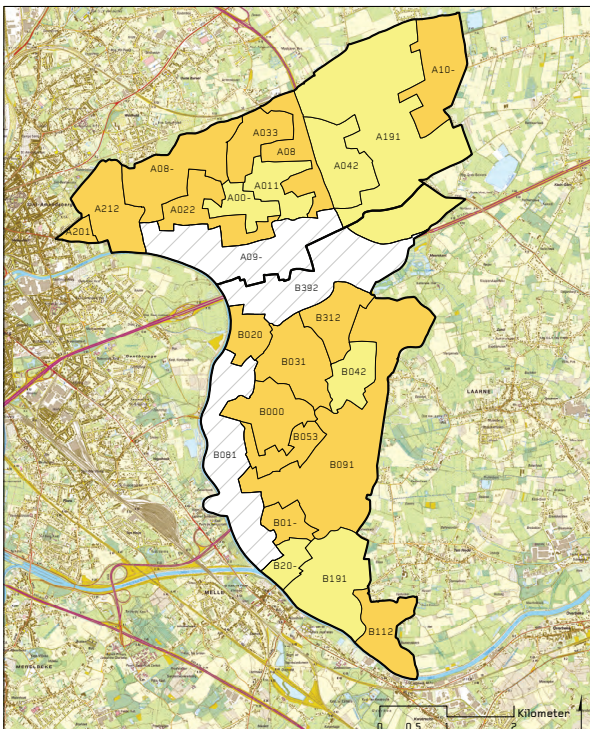
Kaart 14: Aandeel huishoudens van vier of meer personen



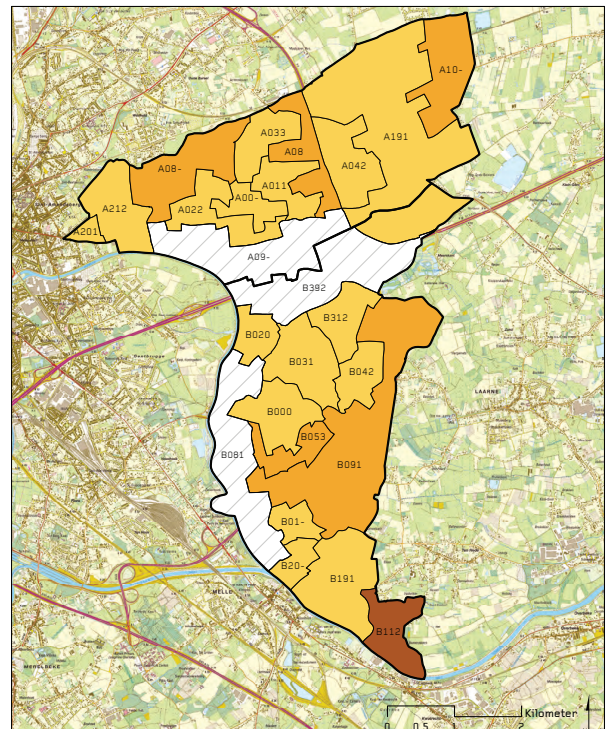
Aandeel éénpersoonshuishoudens (percentage, bron:bevolkingskubus SVR 2011)



Aandeel tweepersoonshuishoudens (percentage, bron:bevolkingskubus SVR 2011)



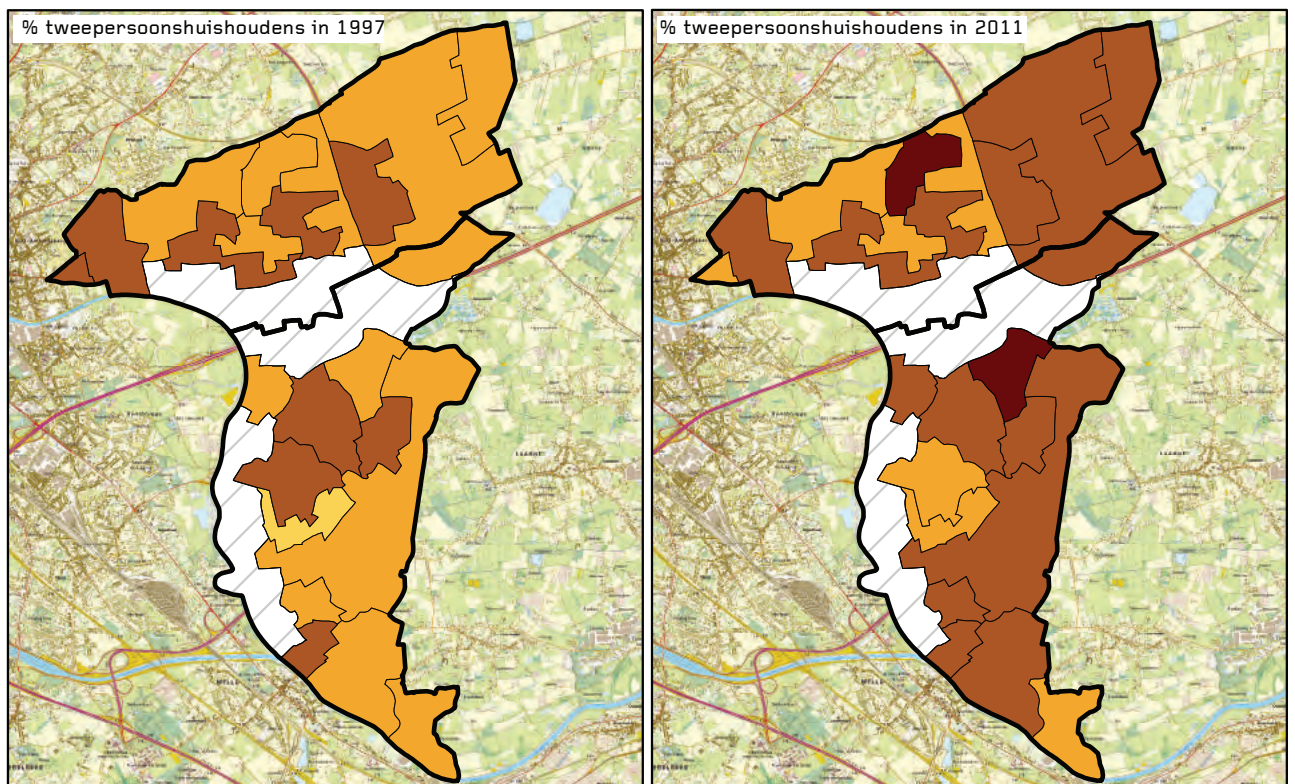
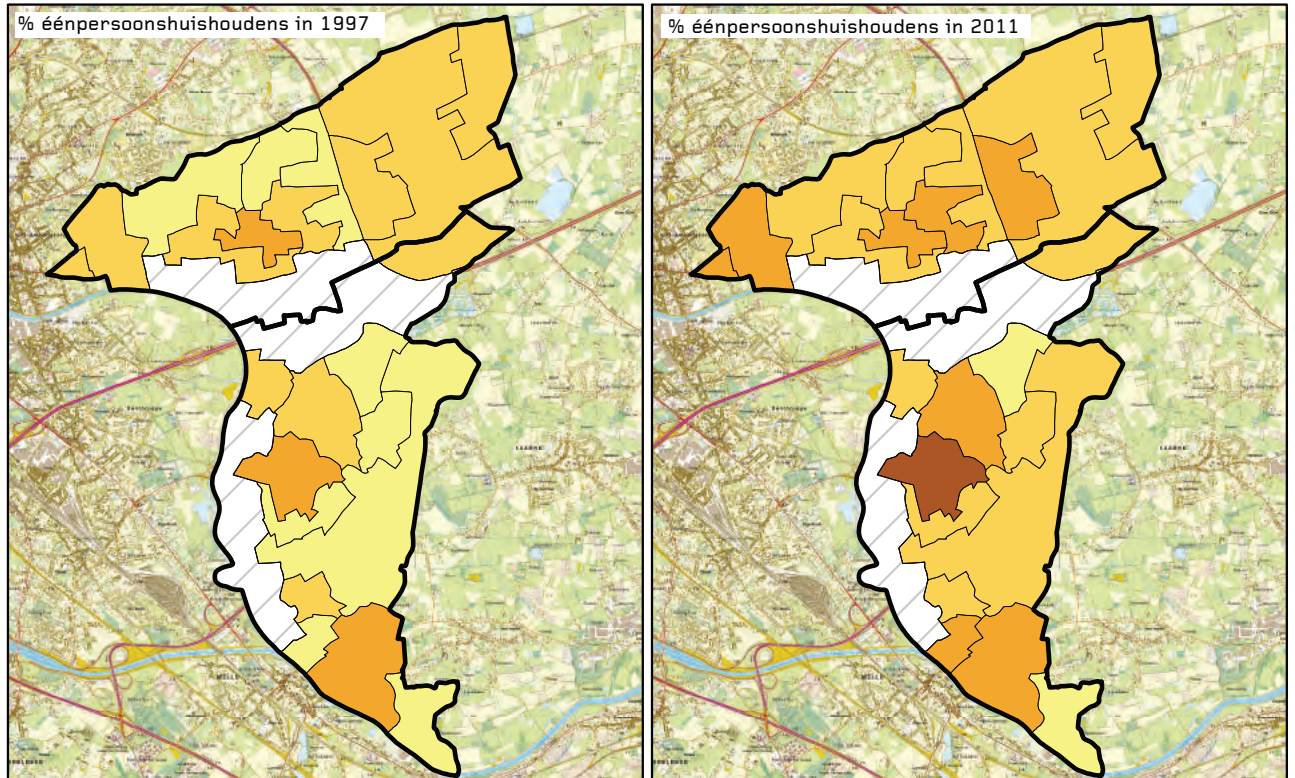
Aandeel driepersoonshuishoudens (percentage, bron:bevolkingskubus SVR 2011)



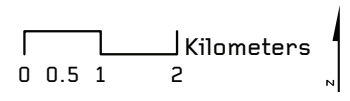
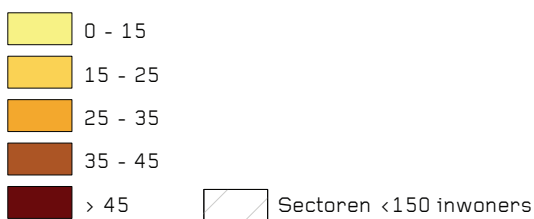
Aandeel huishoudens van vier of meer personen (percentage, bron:bevolkingskubus SVR 2011)



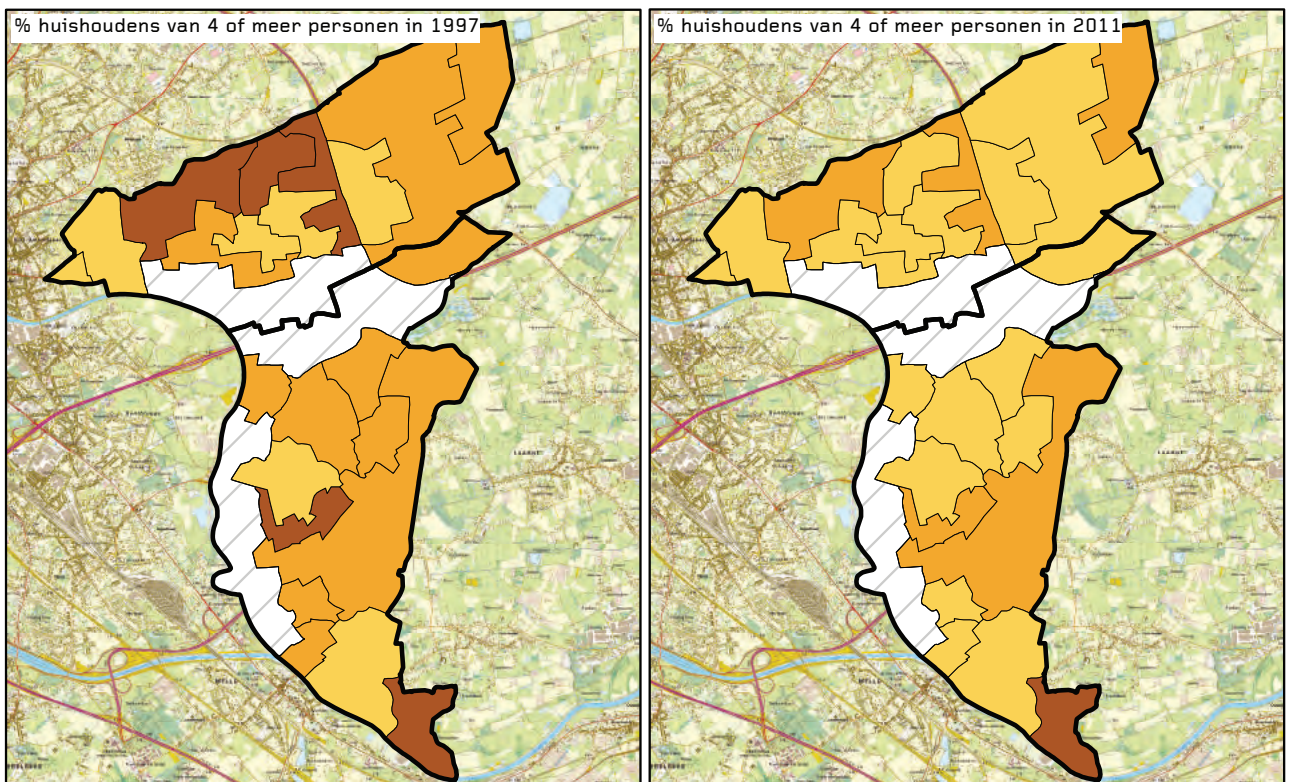
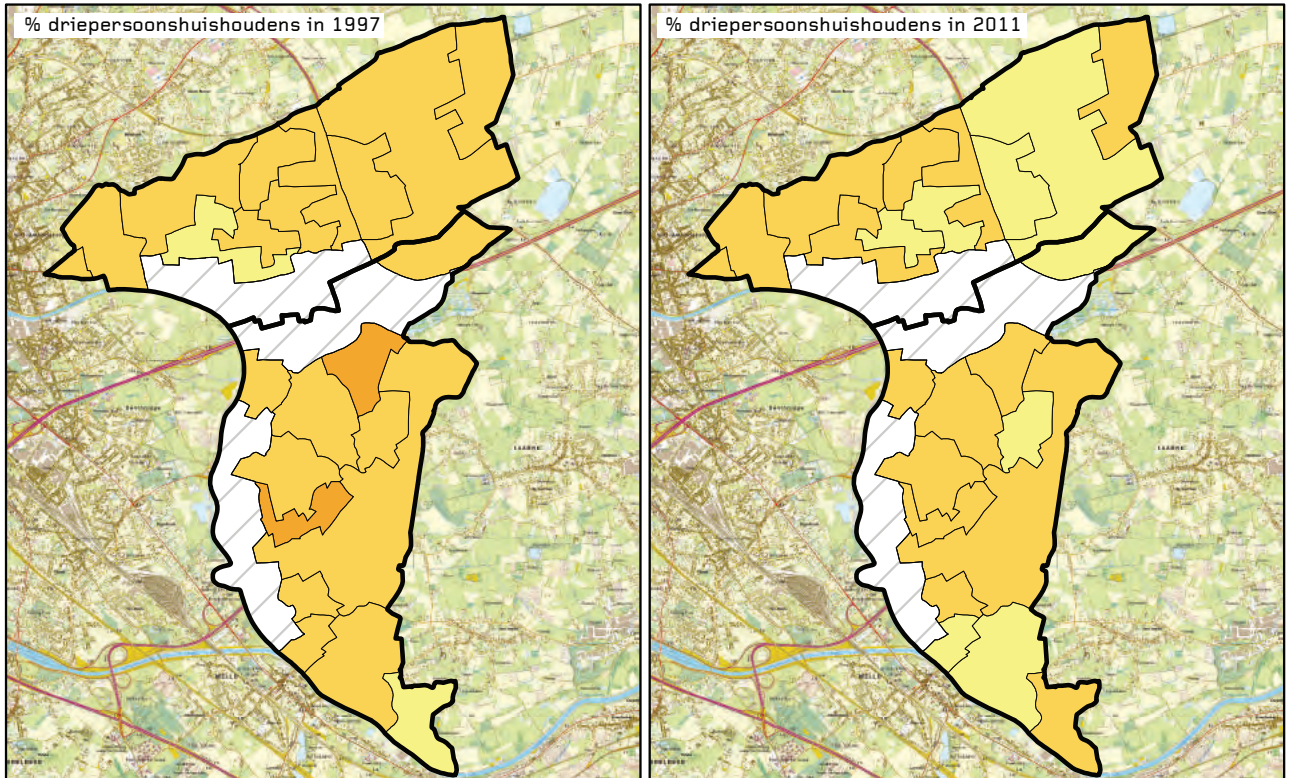
Kaart 15: Evolutie aandeel van de huishoudensgroottes (één- en tweepersoons)



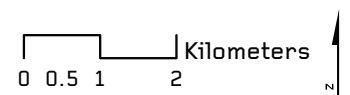
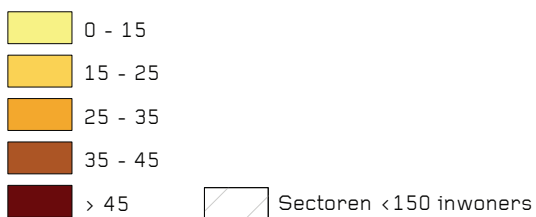
Evolutie aandeel van de huishoudensgroottes (1) (percentage, bron:bevolkingskubus SVR)



Kaart 16: Evoluitie aandeel van de huishoudensgroottes (driepersoonshuishouden en 4 of meer)



Evolutie aandeel van de huishoudensgroottes (2) (bron: bevolkingskubus SVR)



3.2.5

Besluit huishoudensprofiel Destelbergen

De gemiddelde huishoudensgrootte in Destelbergen ligt boven het Vlaams gemiddelde. Desalniettemin is ook in Destelbergen de trend van gezinsverdunning vast te stellen. Jaar na jaar neemt de huishoudensgrootte af. Dit weerspiegelt zich ook in de toename van het aantal huishoudens. Deze stijging zit hem volledig in de toename van één- en tweepersoonshuishoudens.

4 Woningpatrimonium en woonomgeving

Het laatste deel van de omgevingsanalyse richt zich tot het woningpatrimonium en de woonomgeving. We brengen hier met andere woorden de aanbodzijde in beeld.

Op basis van data uit het kadaster en van de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie wordt er dieper ingegaan op een aantal woningkenmerken zoals het aantal woningen, het bouwjaar, de omvang en het type woningen. Verder bekijken we de gemiddelde verkoopsprizen van de bouwgrond en het vastgoed. We maken hierbij de vergelijking met een aantal omliggende gemeenten. Om af te sluiten staan we ook stil bij het sociaal aanbod en het aanbod voor ouderen in de gemeente.

4.1 Woningkenmerken

De Federale Overheidsdienst Financiën inventariseert alle onroerende goederen in België, het kadaster bevat dan ook een aantal gegevens die interessant zijn om een inzicht te verkrijgen in het woningpatrimonium van de gemeente Destelbergen.

De gegevens uit 2013 bevatten 7.960 woongelegenheden. Dit is een toename van 11.38 % in vergelijking met 2001. Dit is interessant omdat in 2001 de opmaak van het ruimtelijk structuurplan Destelbergen werd opgestart. De toename is vooral zichtbaar bij 'buildings en flatgebouwen met appartementen' +178.98%, 'huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen' +6.82% en 'huizen in halfopen bebouwing' +6.78%.

Tabel 8: Evolutie aantal woongelegenheden (Bron: Kadaster, 2014)

| Typologie | 2001 | 2013 |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Huizen in gesloten bebouwing | 1.646 | 1.665 |
| Huizen in halfopen bebouwing | 1.666 | 1.779 |
| Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen | 3.184 | 3.401 |
| Buildings en flatgebouwen met appartementen | 314 | 876 |
| Handelshuizen | 208 | 168 |
| Alle andere gebouwen | 129 | 71 |
| Totaal | 7.147 | 7.960 |

In 2001 nemen de 'huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen' een aandeel in van 44,55%, dit toont sterk het open karakter van de woonomgeving in Destelbergen. In 2013 is het aandeel huizen in open bebouwing slechts een fractie gedaald, maar valt vooral de toename van buildings en flatgebouwen met appartementen op. Het aandeel is van 4.39% in 2001 toegenomen naar 11.01% in 2013. Een appartementisering is waar te nemen.

Omwille van registratiereden zijn niet alle woonegelegenheden verwerkt in de meer specifieke gegevens omtrent woningkenmerken. Uit de evolutie tussen 2001 en 2013 was reeds af te leiden dat de komst van buildings en flatgebouwen met appartementen een recent verschijnsel is, hun bouwjaar dient zich dan ook in de laatste jaren te situeren. Uit de cijfers van het bouwjaar is af te leiden dat de oudere woningen vervangen worden door recente.

Tabel 9: Woningkenmerken – bouwjaar (Bron: Kadaster, 2014)

| Typologie | voor 1900 | | 1900-1918 | | 1919-1945 | | 1946-1961 | | 1962-1970 | | 1971-1981 | | na 1980 | |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 |
| Huizen in gesloten bebouwing | 160 | 147 | 160 | 137 | 683 | 660 | 226 | 223 | 200 | 199 | 117 | 118 | 96 | 172 |
| Huizen in halfopen bebouwing | 126 | 116 | 63 | 47 | 305 | 293 | 327 | 319 | 296 | 297 | 243 | 242 | 302 | 456 |
| Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen | 193 | 177 | 58 | 52 | 174 | 156 | 416 | 402 | 480 | 473 | 780 | 777 | 1.080 | 1.357 |
| Buildings en flatgebouwen met appartementen | 0 | 2 | 0 | 1 | 1 | 2 | 4 | 6 | 26 | 30 | 20 | 20 | 27 | 91 |
| Handelshuizen | 56 | 51 | 20 | 16 | 54 | 42 | 40 | 31 | 31 | 21 | 7 | 8 | 27 | 22 |
| Alle andere gebouwen | 79 | 63 | 25 | 23 | 49 | 41 | 153 | 120 | 181 | 168 | 180 | 163 | 214 | 262 |
| Totaal | 614 | 556 | 326 | 276 | 1.266 | 1.194 | 1.166 | 1.101 | 1.214 | 1.188 | 1.347 | 1.328 | 1.746 | 2.360 |

Qua oppervlakte kenmerkt de gemeente Destelbergen zich vooral door woningen met een bebouwde grondoppervlakte van meer dan 104m². 67.34% van de woningen situeert zich in deze categorie, dit is iets hoger dan het Vlaamse gemiddelde van 62.92%.

Tabel 10: Woningkenmerken – oppervlakte (Bron: Kadaster, 2014)

| Typologie | <45m ² | | 45m ² - 64m ² | | 65m ² - 104m ² | | >104m ² | |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 | 2001 | 2013 |
| Huizen in gesloten bebouwing | 61 | 48 | 353 | 310 | 889 | 922 | 339 | 376 |
| Huizen in halfopen bebouwing | 16 | 12 | 63 | 58 | 661 | 644 | 922 | 1.056 |
| Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen | 3 | 3 | 15 | 8 | 284 | 257 | 2.879 | 3.126 |
| Handelshuizen | 5 | 3 | 0 | 0 | 28 | 25 | 202 | 163 |
| Totaal | 85 | 66 | 431 | 376 | 1.862 | 1.848 | 4.342 | 4.721 |

4.2 Bouw- en verkoopactiviteiten

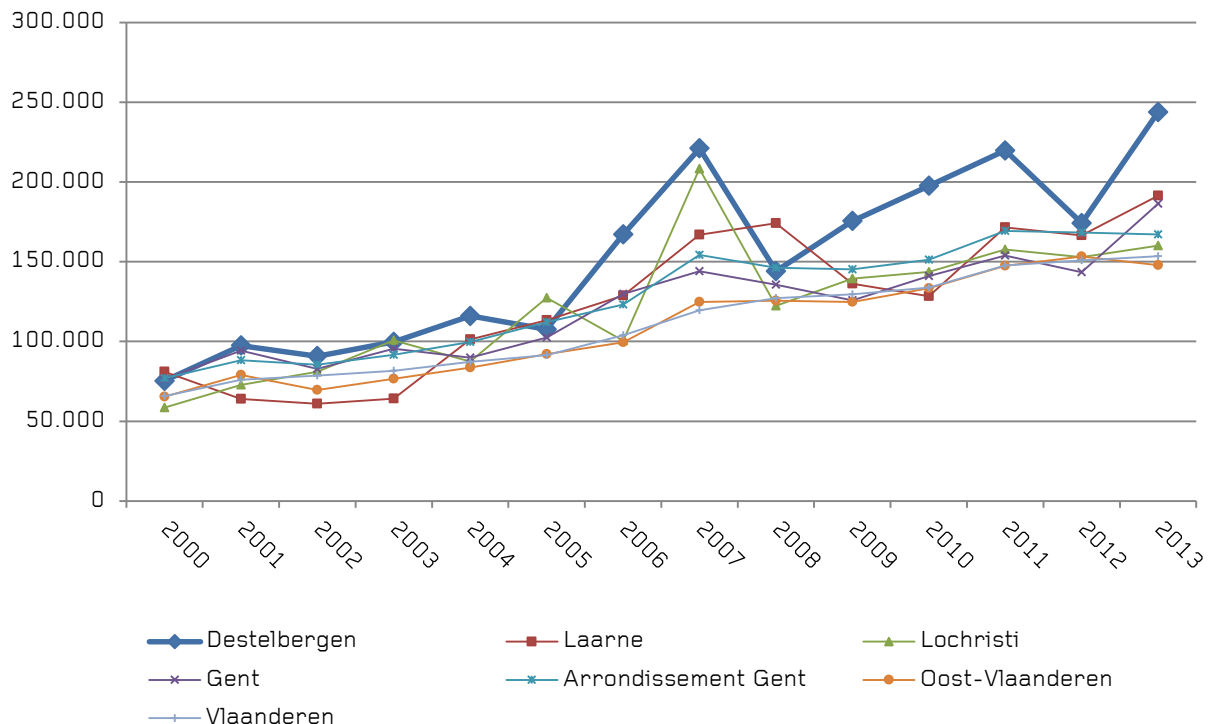
Op vlak van bouw- en verkoopactiviteiten kan er dankzij de cijfers van ADSEI een onderscheid gemaakt worden naar de gemiddelde prijs van de bouwgrond en de gemiddelde verkoopprijs van verscheidene woningtypes. We maken steeds een vergelijking met een aantal naburige gemeenten, het arrondissement, de provincie en tot slot Vlaanderen. Op die manier kan de situatie in Destelbergen beter gekaderd worden. Zoals gezegd gaat het steeds over gemiddelden en zijn deze afhankelijk van de verkoopactiviteiten en transacties binnen het bepaald jaar. De cijfers worden weergegeven als een indicatie.

Bouwgrond

De prijs van de bouwgrond in Destelbergen ligt duidelijk hoog. In 2013 werd er een gemiddelde betaald van 222€ per vierkante meter. Dit is hetzelfde als Gent, maar aanzienlijk hoger dan het Vlaams gemiddelde (171€/m²) of bij naburige gemeenten zoals Lochristi (191€/m²) of Laarne (145€/m²).

Op dertien jaar tijd is de prijs per vierkante meter maar liefst meer dan 400% toegenomen, daar waar dit in Vlaanderen 310% is.

Figuur 10: Evolutie van de gemiddelde prijs per transactie (Bron: ADSEI, 2014)

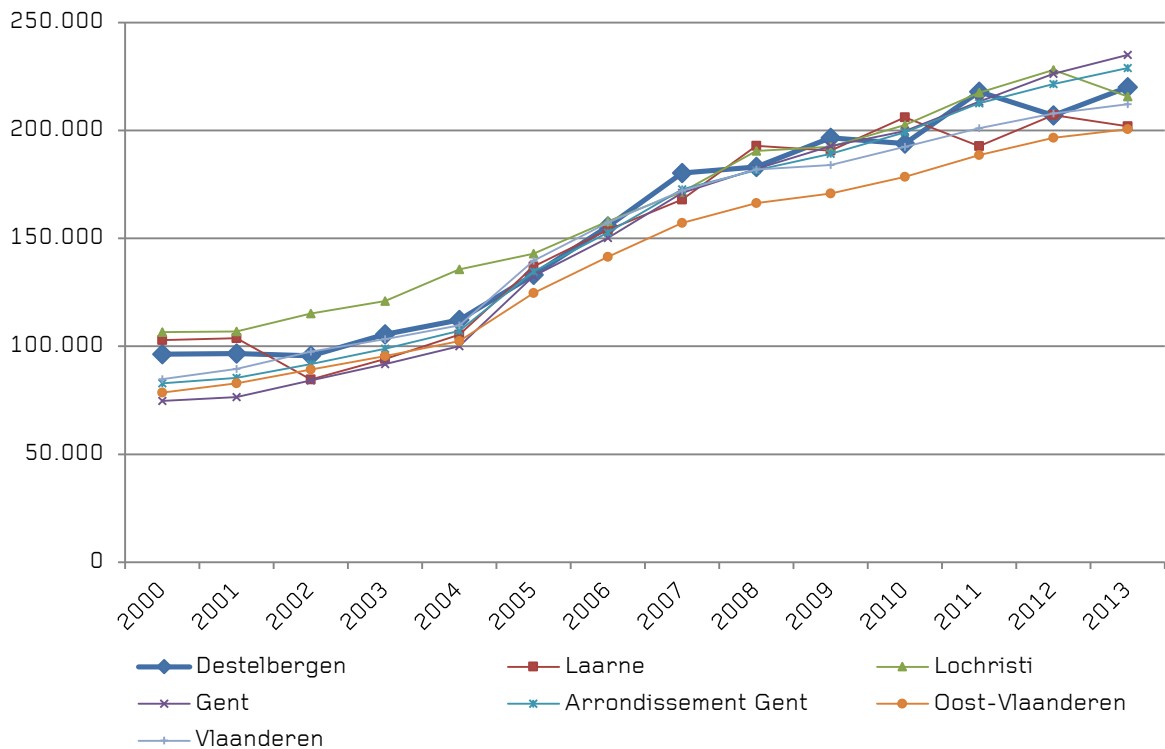


Woonhuizen

Op vlak van de gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen ligt Destelbergen net onder het gemiddelde in Gent en in de buurt van grensgemeente Lochristi. Op Vlaams niveau ligt Destelbergen iets boven het Vlaams gemiddelde.

Tussen 2000 en 2013 nam de gemiddelde verkoopprijs toe met 229% in Destelbergen. Dit is lager dan het Vlaams gemiddelde van 250%. Bij het lezen van de grafiek valt evenwel op dat de prijzen onderhevig zijn aan een zekere fluctuatie, al is de algemene stijgende trend wel zeer duidelijk.

Figuur 11: Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs woonhuizen (Bron: ADSEI, 2014)

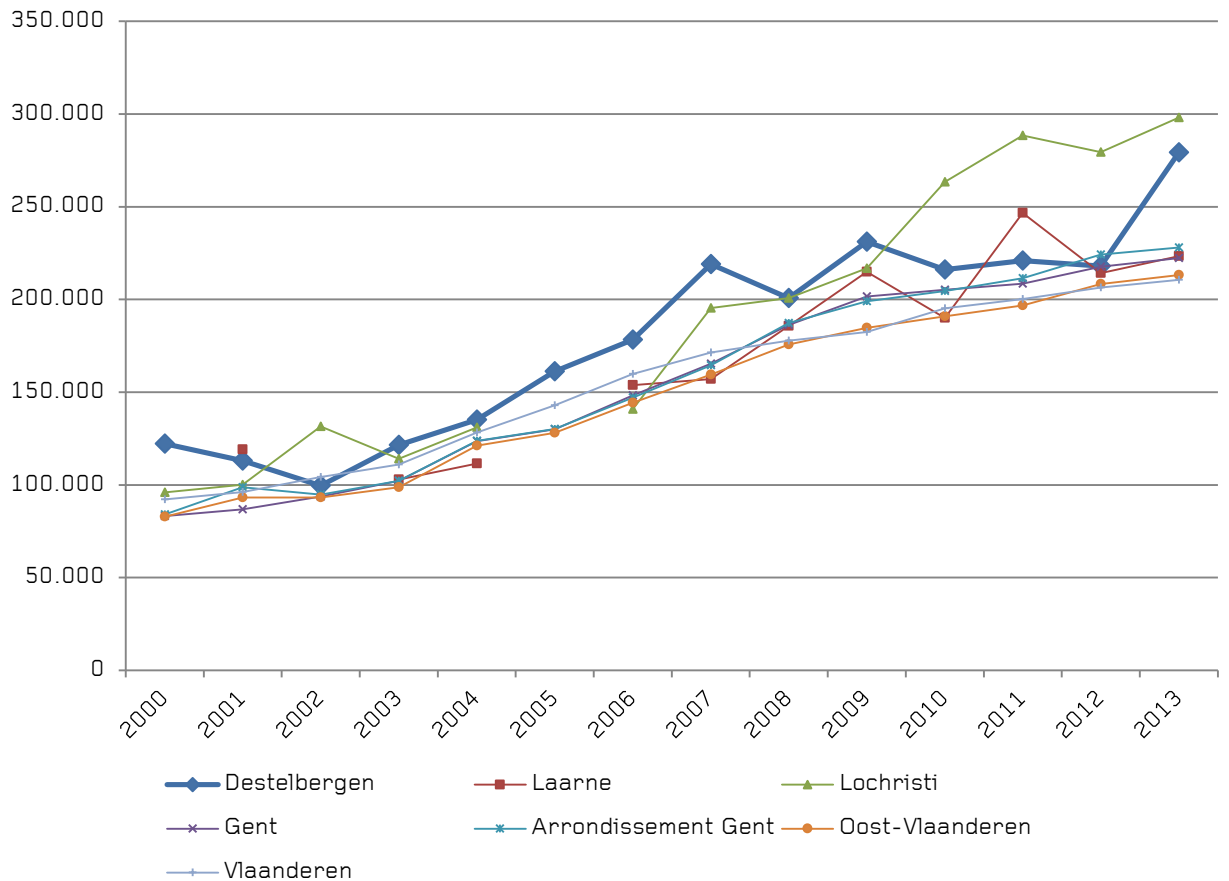


Appartementen

De kostprijs van appartementen kent eenzelfde tendens. Vanaf 2002 is er in Destelbergen een toename waar te nemen die in 2013 uitmondde in een gemiddelde kostprijs van €279.305. Dit is iets goedkoper dan appartementen in Lochristi, maar wel sterk boven het Vlaams gemiddelde van €210.577.

Tussen 2000 en 2013 is er een toename van 229% waar te nemen, dit is identiek aan de toename op Vlaams niveau.

Figuur 12: Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs appartementen (Bron: ADSEI, 2014)

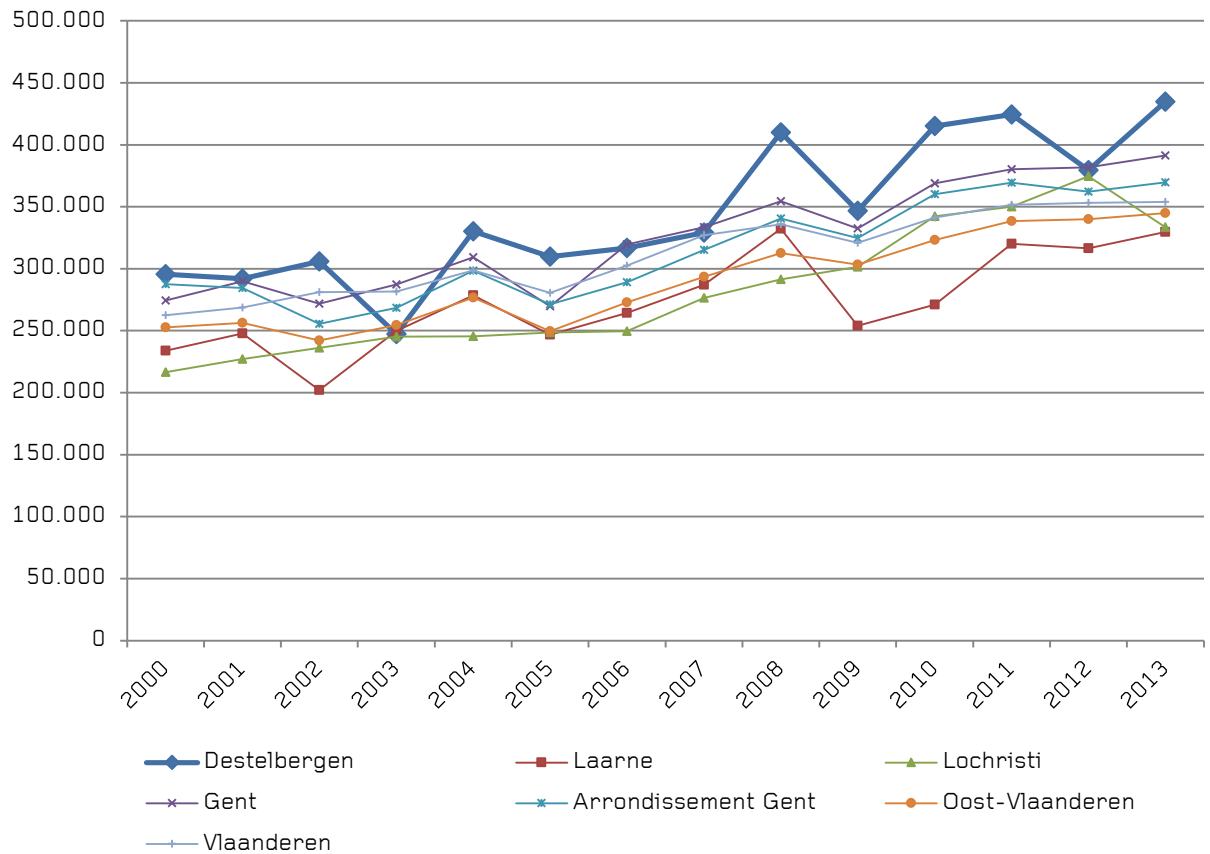


Villa's

Tot slot zijn er cijfers beschikbaar over de gemiddelde verkoopprijs van villa's. Ook hier blijkt Destelbergen te behoren tot het duurdere segment, waarbij het tijdens een aantal jaar boven de grens van €400.000 gaat.

De evolutie tussen 2000 en 2013 bedraagt 147% tegenover een gemiddelde toename van 135% in Vlaanderen.

Figuur 13: Evolutie van de gemiddelde verkoopprijs villa's (Bron: ADSEI, 2014)



4.3

Sociaal aanbod

Een specifieke categorie binnen het woningenpatrimonium is het sociaal aanbod. Binnen de gemeente zijn het OCMW Destelbergen en sociale huisvestingsmaatschappijen De Gentse Haard en De Volkshaard Gent actief. De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben samen een aanbod van 51 sociale huurwoningen. Het OCMW beschikt momenteel over 32 huurwoningen (VMSW, 2015).

OCMW Destelbergen

Het OCMW beschikt over 32 sociale woningen die via het SVK worden verhuurd. De meeste woningen worden van particulieren gehuurd en doorverhuurd aan personen die voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Daarnaast zijn er 4 woningen die dienst doen als crisisopvang en 5 woningen in het kader van het lokaal opvang initiatief.

Sociale huurwoningen

- 10 woningen in Destelbergen
- 22 woningen in Heusden

Crisisopvang

- 3 woningen in Heusden

Lokaal opvang initiatief

- 1 woningen in Destelbergen
- 3 woningen in Heusden

In juni 2015 kende het OCMW Destelbergen een wachtlijst van 86 gezinnen. Deze zien er naar gezinssamenstelling als volgt uit (OCMW Destelbergen, 2015):

- 47 eenpersoonshuishoudens
- 19 tweepersoonshuishoudens
- 15 driepersoonshuishoudens
- 3 vierpersoonshuishoudens
- 1 zespersoonshuishouden
- 1 zevenpersoonshuishouden

Het merendeel van deze gezinnen hebben een binding met Destelbergen, een deel van hen hebben een voorlopige oplossing gevonden in de buurgemeenten.

Sociale huisvestingsmaatschappij De Gentse Haard

De Gentse Haard beschikt over een aanbod van 36 sociale huurwoningen. Deze bevinden zich op twee locaties in deelgemeente Heusden:

Magerstraat

- 3 woningen met 1 slaapkamer

Axminsterhof

- 7 woningen met 1 slaapkamer
- 26 woningen met 3 slaapkamers

Voor de woningen met 1 slaapkamer zijn er op datum van juni 2015 113 inschrijvingen, voor de woningen met 3 slaapkamers gaat het om 367 inschrijvingen (Gentse Haard, 2015). De inschrijvingen zien er naar gezinssamenstelling als volgt uit:

Huis met 1 slaapkamer

- 91 alleenstaanden
- 22 koppels

Huis met 3 slaapkamers

- 14 2-persoonshuishoudens (1 volw. + 1 kind)
- 101 3-persoonshuishoudens (1 volw. + 2 kinderen)
- 54 4-persoonshuishoudens (1 volw. + 3 kinderen)
- 109 4-persoonshuishoudens (2 volw. + 2 kinderen)
- 1 4-persoonshuishouden (4 volw.)
- 70 5-persoonshuishoudens (2 volw. + 3 kinderen)
- 1 5-persoonshuishouden (3 volw. + 2 kinderen)
- 3 5-persoonshuishoudens (2 volw. + 4 kinderen)
- 12 6-persoonshuishoudens (2 volw. + 4 kinderen)
- 1 6-persoonshuishoudens (1 volw. + 5 kinderen)
- 1 8-persoonshuishoudens (2 volw. + 6 kinderen)

Sociale huisvestingsmaatschappij De Volkshaard

De sociale huisvestingsmaatschappij De Volkshaard beschikt over een aanbod van 15 sociale huurwoningen. Deze bevinden zich in de wijk Neerheide te Heusden. In deze wijk realiseerde De Volkshaard begin jaren 2000 ook 124 sociale koopwoningen.

Momenteel heeft De Volkshaard een wachtlijst van 112 kandidaat-kopers die ingeschreven zijn op de wachtlijst voor de aankoop van een sociale koopwoning en 523 kandidaat-huurders (Volkshaard, 2015).

Sociaal objectief

In het vroegere grond- en pandendecreet werd een sociaal objectief opgelegd aan iedere provincie. Dit sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels. Op basis van het aantal huishoudens van elke gemeente werd een onderverdeling gemaakt binnen de provincies. Voor Destelbergen werd volgend sociaal objectief bepaald.

Tabel 11: Sociaal objectief Destelbergen (Bron: Voortgangstoets BSO, 2015)

| Te realiseren | huur | koop | kavel |
|----------------------|-------------|-------------|--------------|
| BSO | 119 | 56 | 5 |
| Inhaalbeweging | 38 | / | / |
| Totaal | 157 | 56 | 5 |

Gerealiseerde projecten

Volgende projecten werden reeds gerealiseerd of zijn momenteel in uitvoering. Het gaat om 14 koopwoningen en 16 huurwoningen. Om het bijzonder sociaal objectief te halen zijn er 141 bijkomende huurwoningen, 42 koopwoningen en 5 sociale kavels noodzakelijk.

Tabel 12: Gerealiseerde en in uitvoering zijnde projecten (Bron: voortgangstoets BSO, 2015)

| Gerealiseerd | | huur | Koop* | Kavel* |
|---------------------|----------|-------------|--------------|---------------|
| Neerheide fase 8 | Het Volk | / | 14 | / |
| SVK | SVK | 2 | / | / |

* Uit de beleidstendensen die naar voor zijn gekomen tijdens de opmaak van onderhavig woonbeleidsplan, wordt verwacht dat zowel koop als kavel zal verdwijnen.

| | | | |
|----------------------|---------------|----|-----|
| In uitvoering | | | |
| TAE-site fase 1 | De Volkshaard | 14 | / / |

| | | | |
|----------------------|--|------------|------|
| Te realiseren | | 141 | 42 5 |
|----------------------|--|------------|------|

Mogelijke projecten

De gemeente Destelbergen beschikt over een aantal mogelijke projectgebieden. Deze situeren zich zowel binnen de woongebieden en als in woonuitbreidingsgebieden. Gezien de opdeling in stedelijk gebied en buitengebied, dient de focus in de eerste plaats te liggen op de zones in het stedelijk gebied. Deze vormen prioritair zones voor nieuwe ontwikkelingen. Verderop in dit woonbeleidsplan wordt dieper ingegaan op het behalen van het sociaal objectief.

Stedelijk gebied:

- Adrien De Grootestraat
- Burgemeester Libbrechthof/St.Pietershofstraat
- TAE-site fase 2 en fase 3
- TAE-site zone 4 (heeft heden nabestemming wonen)
- WUG St.Pietershofstraat/Kouterstraat

Hoofddorp:

- WUG Pensstraat

Buitengebied:

Deze gebieden kunnen slechts in tweede instantie worden aangesneden, als en slechts als bovenstaande zijn ingevuld. Bij het aansnijden wordt er voorgang gegeven aan de gebieden die het dichtst bij de kern gelegen zijn.

- WUG Damstraat
- WUG Hooistraat
- WUG deel Rendekensstraat
- WUG Beirendries

4.4 Aanbod voor ouderen

Een tweede zeer specifieke categorie binnen het woningpatrimonium is het aanbod voor ouderen. Het OCMW Destelbergen beschikt over volgend woonzorgaanbod:

- Woonzorgcentrum Kouterhof (Heusden): 101 plaatsen
- Serviceflats De Lijsterbes (Heusden): 20 flats
- Serviceflats De Vierbes (Heusden): 20 flats

Het WZC en de serviceflats situeren zich op één locatie in het centrum van deelgemeente Heusden. Door de clustering, ook het OCMW gebouw is hier aanwezig, kan men eigenlijk spreken van een soort zorgcampus. Het WZC legt de klemtoon op de opvang van fysiek zorgbehoevenden en personen met dementie. De serviceflats bieden individuele woongelegenheden aan zelfstandig wonende ouderen. De oudere kiest zelf welke ondersteunende diensten hij nodig acht. Elke flat is uitgerust met een oproepingssysteem dat kan gebruikt worden in nood. Het aanpalende WZC geeft gevolg aan deze oproepen.

Het OCMW heeft één maatschappelijk werker die verantwoordelijk is voor het WZC en de serviceflats. In deelgemeente Destelbergen is er op dit ogenblik geen woonzorgaanbod aanwezig.

Ondersteunende diensten

Naast het woonzorgaanbod biedt het OCMW nog verschillende diensten aan die ouderen kunnen ondersteunen:

- Dagverzorgingscentrum De Triangel (Heusden)
- Dienstencentrum De Reinaert (Destelbergen)
- Opvolging thuissituaties

Het **dagverzorgingscentrum De Triangel** bevindt zich in de deelgemeente Heusden. Het grenst aan het WZC maar heeft een autonome werking. Het DVC ontvangt dagelijks zo'n 20 à 25 personen, het gaat om een mix van ouderen met een licht tot zwaar zorgprofiel. Redenen waarom ouderen een beroep doen op het DVC zijn: het doorbreken van eenzaamheid en/of het ontlasten van de aanwezige mantelzorgers en/of als aanvulling op de thuiszorgdiensten. Voor ouderen die zich moeilijk kunnen verplaatsen is er een afhaaldienst voorzien.

Het DVC is open van maandag tot vrijdag tussen 8u30 en 17u30. Er worden verschillende activiteiten voorzien die onder meer begeleid worden door vrijwilligers. Binnen het OCMW is er één maatschappelijk werker verantwoordelijk voor het DVC.

Het **Dienstcentrum De Reinaert** bevindt zich in het centrum van deelgemeente Destelbergen en is voor iedereen toegankelijk. Het zijn voornamelijk actieve ouderen die hun weg vinden naar het Dienstencentrum. In het Dienstencentrum kan men terecht voor creatieve-, recreatieve-, bewegings- en vormingsactiviteiten, maar ook voordrachten en cursussen worden er georganiseerd. Drie dagen in de week is er ook een schoonheidsspecialiste aanwezig. Het Dienstencentrum tracht zo laagdrempelig mogelijk te zijn, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen maar ook een verdere zelfontplooiing in hun leven hebben. Er is ondersteuning van zo een dertigtal vrijwilligers. Het gaat vaak om mensen die uit de buurt komen, wat het contact met de bezoekers optimaliseert.

Andere diensten die terug te vinden zijn in het dienstencentrum zijn:

- Juridisch advies: juridische eerstelijnsbijstand, 1 maal om de twee weken.
- Mobiliteitsdienst: organisatie van vervoer voor doktersbezoek, ziekenhuisbezoek, familiebezoek, vervoer naar het dienstencentrum,... Er is eveneens een boodschappendienst.

Het dienstencentrum heeft ook een sociaal restaurant Malperthuis (capaciteit 90 personen) waar zo een 40 maaltijden per dag worden geserveerd. De gemeente beschikt over een dienst 'maaltijden aan huis'. Gemiddeld worden er zo'n 30-tal maaltijden per dag verdeeld.

Opvolging thuissituaties: de maatschappelijke werkers van het WZC, de Triangel en het Dienstencentrum vormen samen het 'team ouderenzorg'. Dit team volgt ouderen ook op in hun thuissituatie. De maatschappelijke werkers spelen een coördinerende rol bij het zoeken of op elkaar afstellen van thuiszorgdiensten (vb. gezinszorg, thuisverpleging, poetshulp,...). Daarnaast wordt er hulp geboden bij het zoeken en aanvragen van premies, hulp bij het invullen van formulieren, contacten leggen met andere organisaties, diensten, familieleden,...

4.5 Conclusie omgevingsanalyse

De omgevingsanalyse schept een klaar beeld over de gemeente Destelbergen. Sinds enkele jaren ondergaat de gemeente een duidelijke transitie. Daar waar er een afnemende bevolking was, is deze tendens sinds 2004 omgekeerd in een bevolkingstoename. Dit is het gevolg van een positieve migratie die versterkt wordt door een natuurlijke bevolkingsaan groei.

Destelbergen volgt een aantal gangbare trends die ook elders in Vlaanderen aan de gang zijn. Zo is de bevolking van Destelbergen aan het vergrijzen en is de trend van gezinsverdunding vast te stellen. Dit resulteert in een toename van één- en tweepersoonshuishoudens.

De gemeente Destelbergen is een typische randstedelijke gemeente die een druk ondervindt vanuit de grootstad Gent. De meest intense verhuisrelatie, zowel op vlak van immigratie als emigratie, is er met Gent. Dit resulteert in een positief migratiesaldo, er zijn dus meer mensen die vanuit Gent naar Destelbergen komen dan omgekeerd. De meest intensieve negatieve migratiesaldi zijn terug te vinden bij Lochristi, Laarne, Wetteren en Merelbeke.

De gemeente kent een open karakter met veel groen dat zich weerspiegelt in de aanwezigheid van voornamelijk open en halfopen bebouwingen. Daarnaast is er sprake van een recente appartementisering. De woningmarkt in Destelbergen behoort tot het eerder duurdere segment. Het aanbod aan sociale woningen is momenteel eerder laag, waardoor een inspanning nodig is voor het behalen van het bijzonder sociaal objectief.

Het residentieel woonzorgaanbod van het OCMW situeert zich volledig in Heusden, in deelgemeente Destelbergen vormt dit een hiaat. Een tweede hiaat is het ontbreken van een aanbod dat zich situeert tussen het zelfstandig thuis wonen enerzijds en het wonen in een WZC/serviceflats anderzijds. Onderzoek wijst uit dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen wonen en de stap richting WZC/serviceflat zo lang mogelijk uitstellen. De gedachte van de "laatste fase" aan te vatten schrikt immers af, waardoor men vaak in een onaangepaste woning blijft wonen. Een tussenvorm waar wonen centraal staat, kan hier een alternatief bieden voor wie dat wenst.

5 Woonbehoeftestudie

Uit de voorgaande analyses kwamen reeds een aantal belangrijke vaststellingen en trends naar boven, zoals de bevolkingstoename, die gekoppeld is aan een toenemend natuurlijk saldo, een positief migratiesaldo en de vergrijzing. Indien deze trends zich in de toekomst verder zetten, zal dit een grote impact hebben op de woningvraag en dit zowel naar het aantal woningen als naar de verschillende woningtypes.

De analyse van de woonbehoefte vertrekt van het onderzoek naar de huidige demografische samenstelling waaraan vervolgens prognoses worden gekoppeld. Belangrijke kanttekening is evenwel dat een bevolkingsprognose een theoretische model is, opgebouwd op basis van een aantal randvoorwaarden die gebaseerd zijn op aannames en demografische trends (omtrekt vruchtbaarheid, sterftes, migratie, etc.). De realiteit vertoont steeds afwijkingen ten aanzien van deze berekeningen, waardoor een bevolkingsprognose over langere periode al heel snel achterhaald is. Daarnaast vermindert de betrouwbaarheid van een prognose in functie van een kleiner werkingsgebied. Een bevolkingsprognose voor Destelbergen zal sowieso afhankelijk zijn van de dynamiek van de woningmarkt van Gent en de ontwikkelingen binnen Destelbergen zelf. Zo zijn er momenteel een aantal projecten[†] in opbouw die er voor zullen zorgen dat er tegen 2025-2030 minstens 1.000 woningen extra zullen zijn in de gemeente. Dit zijn voornamelijk ramingen, maar deze projecten zullen sowieso een invloed uitoefenen op de toekomstige bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Een regelmatige actualisering is dan ook nodig, bvb. van zodra de projecten bewoond zijn.

Dit wil uiteraard niet zeggen dat een bevolkingsprognose een zinloze oefening is. Bevolkingsprognoses hebben een waarde omdat ze richting geven aan het beleid over toekomstige uitdagingen. In die zin zal onderhavige woonbehoeftestudie verder gaan dan een pure kwantitatieve oefening.

De bevolkingsprognose geeft het toekomstig aantal inwoners voor de gemeente Destelbergen, alsook de bevolkingssamenstelling naar leeftijd. De resultaten van deze bevolkingsprognose worden vervolgens vertaald in prognoses voor de evolutie van het aantal huishoudens. De huishoudensprognose geeft niet enkel het toekomstig aantal gezinnen, maar ook het aantal gezinnen verdeeld volgens gezinsgrootte.

5.1 Bevolkingsprognose

In het verleden werden reeds een aantal prognoses opgemaakt voor de gemeente Destelbergen. We gaan kort in op de resultaten hiervan. In januari 2015 stelde de Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) haar nieuwe prognoses voor. Deze cijfers vormen de basis voor de verdere analyse.

* Nieuwe woningen die in opbouw of gepland zijn: 53 appartementen Koedreef, 17 appartementen Krekelstraat, 12 appartementen Dendermondsteenweg, 240 woningen TAE-site, 598 WUG centrum Destelbergen, 40 woningen Adrien de Grootestraat, 33 woningen Muggewegel, 10 woningen Burg. Williamhof.

5.1.1 Bevolkingsprognose GRS

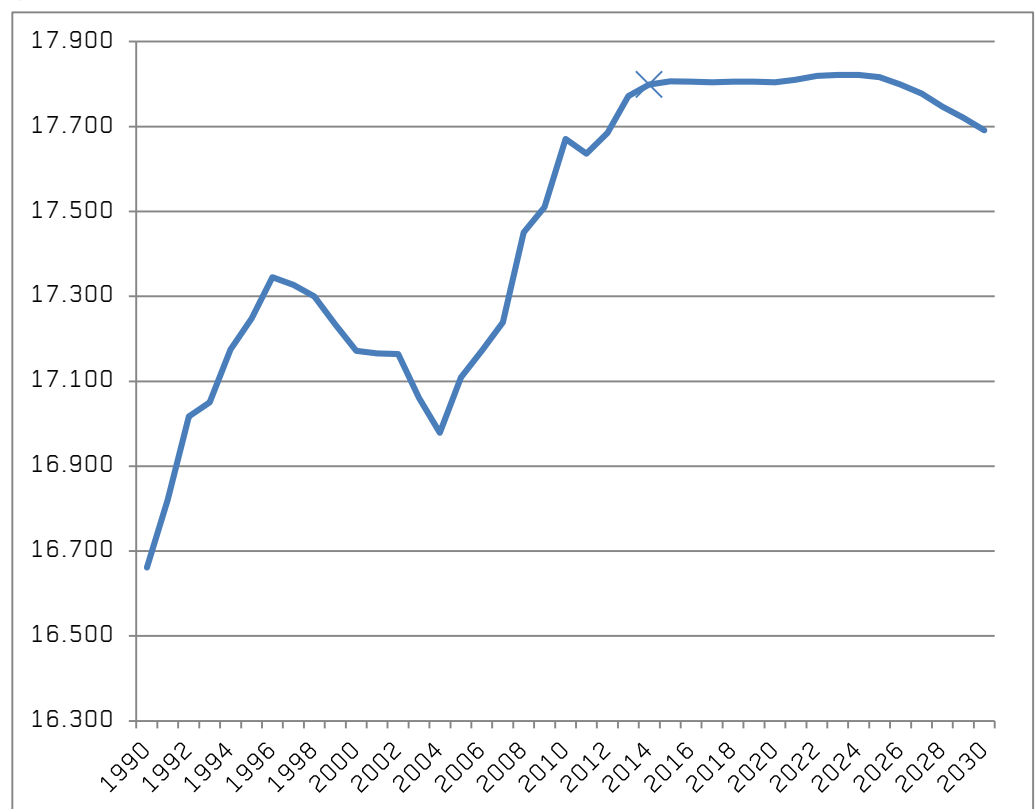
In het GRS Destelbergen (2008) wordt een raming gemaakt van het toekomstig aantal inwoners en gezinnen. De prognose tussen 1991 en 2012 toont een vrij sterke daling van de mannelijke bevolking en een minder uitgesproken daling voor de vrouwen. De bevolkingsprognose toont een duidelijke veroudering die zich inzet boven de 50 jaar, daar waar er een sterke daling is van personen onder de 30 jaar. Specifieke cijfers voor de volledige gemeente worden in het GRS evenwel niet vermeld.

5.1.2 Bevolkingsprognose SVR

De Studiedienst van de Vlaamse Regering stelde begin 2015 nieuwe projecties voor van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten over een horizon van 2015-2030. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een observatieperiode tussen 1990 en 2014, vanaf 2015 begint de projectieperiode.

De prognoses van SVR zijn een bijsturing van de laatst gepubliceerde prognoses uit 2009. Na vijf jaar drong zich een actualisatie op. De demografische verwachtingen werden dan ook bijgestuurd op basis van de huidige demografische trends.

Figuur 14: Bevolkingsprognose Destelbergen 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)[†]



[†] Bevolkingsprognoses gaan uit van een theoretisch model, de mogelijke toename van ongeveer 1.000 woningen zit in deze berekening niet vervat. Een bevolkingsprognose vertrekt immers van het werkelijk aantal inwoners.

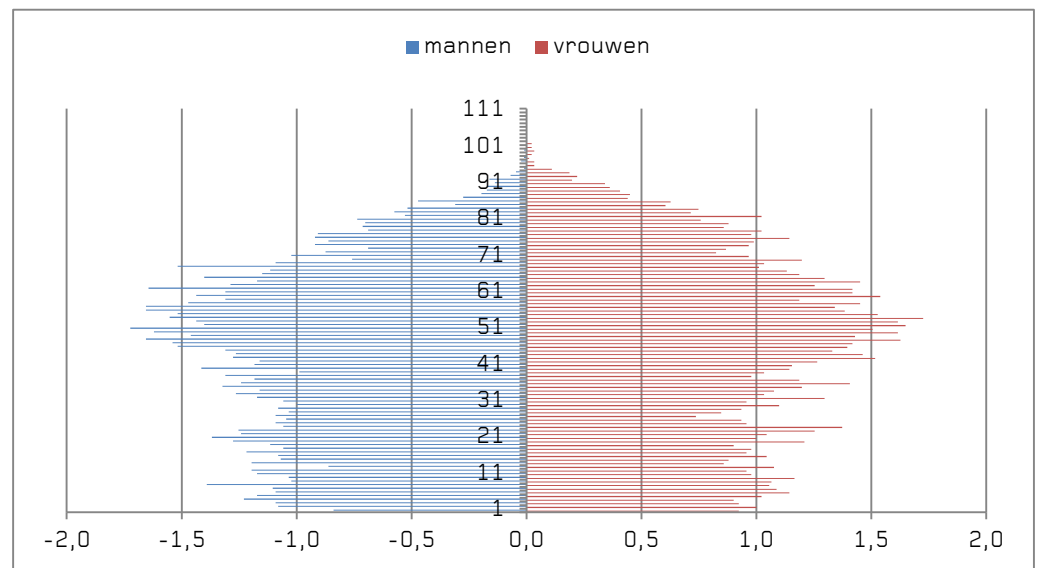
Destelbergen kende tussen 1996 en 2004 een bevolkingsafname van 366 inwoners. Die trend werd in 2005 omgedraaid met een toename van 692 inwoners in 2011. Na een kleine dip zet de stijging zich verder door. De prognoses toont tot 2025 een vrij stabiele situatie met slechts beperkte schommelingen (zowel positief als negatief). Na 2025 wordt er een bevolkingsafname verwacht.

Wanneer we de prognose opdelen naar verschillende leeftijdscategorieën krijgen we een beter inzicht in de verwachtingen. We maken hierbij een sterkere opdeling dan bij de omgevingsanalyse om zo de specificiteit van de prognose te achterhalen. Met een toename van 1.105 66-plussers is er een duidelijke vergrijzing waar te nemen. De bevolkingscategorieën jonger dan 66 jaar kennen, met uitzondering van de allerjongsten, een duidelijk afname. Deze situeert zich hoofdzakelijk bij de 41 tot 55-jarigen. De totale bevolking bereikt in 2023 haar hoogtepunt.

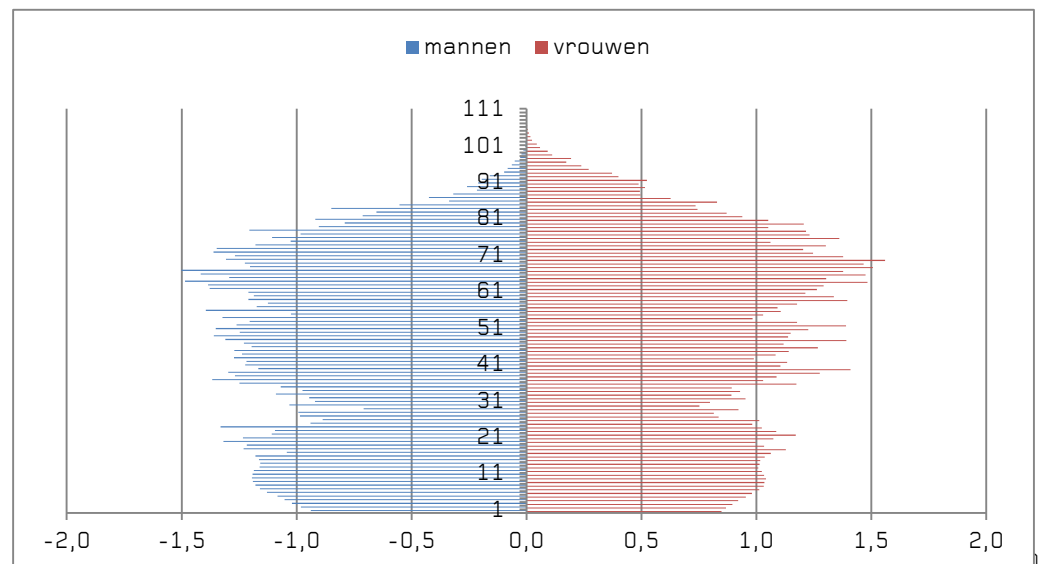
Tabel 13: Leeftijdsverdeling bevolkingsprognose 2014-2030 (Bron: SVR, 2015)

| leeftijd | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 0-18 | 3.550 | 3.573 | 3.590 | 3.594 | 3.602 | 3.625 | 3.640 | 3.666 | 3.675 |
| 19-26 | 1.594 | 1.577 | 1.550 | 1.537 | 1.496 | 1.439 | 1.412 | 1.375 | 1.350 |
| 27-40 | 2.824 | 2.806 | 2.777 | 2.793 | 2.814 | 2.828 | 2.796 | 2.780 | 2.791 |
| 41-55 | 3.966 | 3.896 | 3.847 | 3.735 | 3.668 | 3.608 | 3.560 | 3.507 | 3.465 |
| 56-65 | 2.436 | 2.476 | 2.486 | 2.525 | 2.553 | 2.538 | 2.565 | 2.570 | 2.585 |
| 66-80 | 2.507 | 2.522 | 2.564 | 2.605 | 2.629 | 2.689 | 2.709 | 2.771 | 2.792 |
| 80plus | 922 | 957 | 991 | 1.015 | 1.044 | 1.079 | 1.121 | 1.142 | 1.161 |
| totaal | 17.799 | 17.807 | 17.806 | 17.804 | 17.805 | 17.805 | 17.804 | 17.810 | 17.819 |
| leeftijd | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | '14-'30 |
| 0-18 | 3.679 | 3.676 | 3.678 | 3.644 | 3.629 | 3.606 | 3.585 | 3.567 | 17 |
| 19-26 | 1.367 | 1.388 | 1.389 | 1.421 | 1.448 | 1.469 | 1.499 | 1.508 | -86 |
| 27-40 | 2.754 | 2.701 | 2.695 | 2.672 | 2.640 | 2.623 | 2.603 | 2.591 | -233 |
| 41-55 | 3.399 | 3.378 | 3.328 | 3.307 | 3.274 | 3.227 | 3.205 | 3.199 | -767 |
| 56-65 | 2.598 | 2.580 | 2.555 | 2.508 | 2.453 | 2.422 | 2.364 | 2.291 | -145 |
| 66-80 | 2.870 | 2.945 | 3.002 | 3.058 | 3.125 | 3.151 | 3.192 | 3.237 | 730 |
| 80plus | 1.154 | 1.153 | 1.170 | 1.187 | 1.209 | 1.249 | 1.272 | 1.297 | 375 |
| totaal | 17.822 | 17.821 | 17.816 | 17.799 | 17.778 | 17.747 | 17.721 | 17.691 | -108 |

Figuur 15: Bevolkingspiramide Destelbergen 2014 (Bron: SVR, 2015)

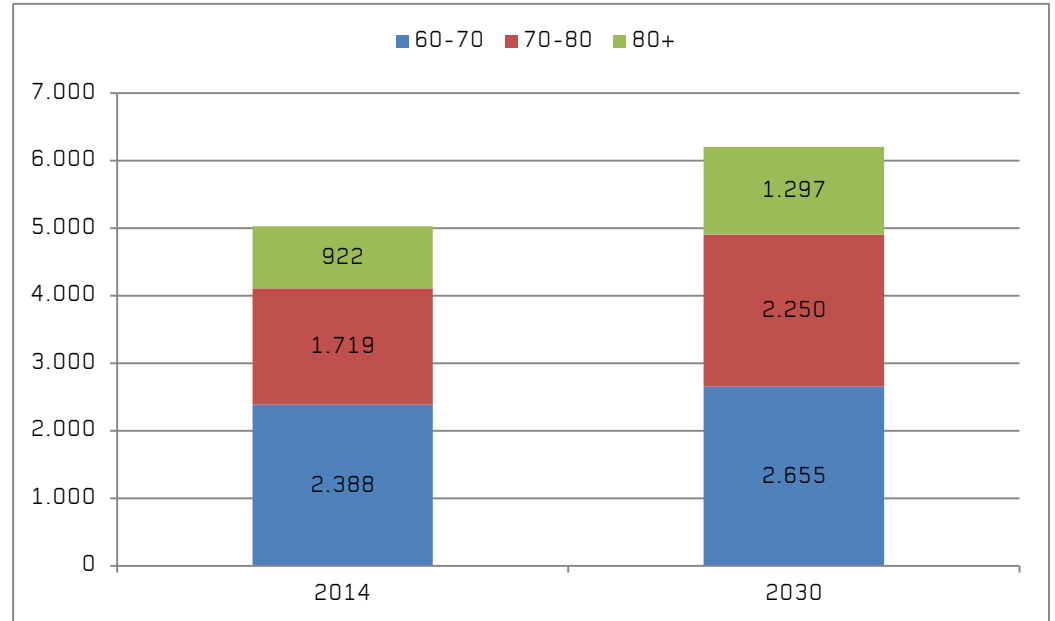


Figuur 16: Bevolkingspiramide Destelbergen 2030 (Bron: SVR, 2015)



Wanneer we de 60-plussers uitlichten zien we een toename van meer dan 1.000 personen. Deze toename is het sterkst tussen de 70 en 80 jaar. Deze categorieën hebben bepaalde behoeften en wensen op vlak van wonen. Dit wordt meegenomen in de vervolganalyse.

Figuur 17: Bevolkingsprognose bij 60-plussers (Bron: SVR, 2015)

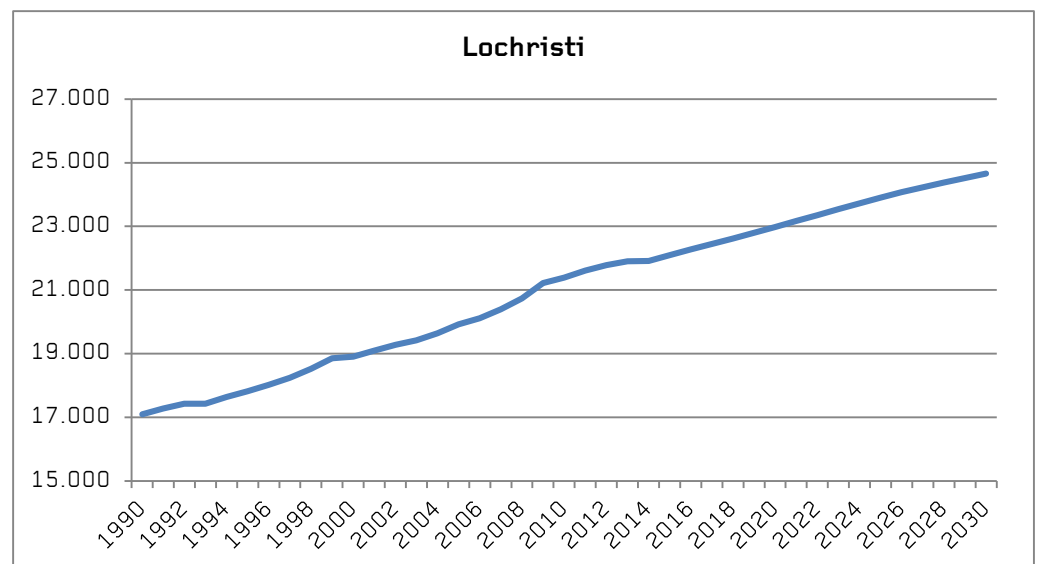


5.1.3

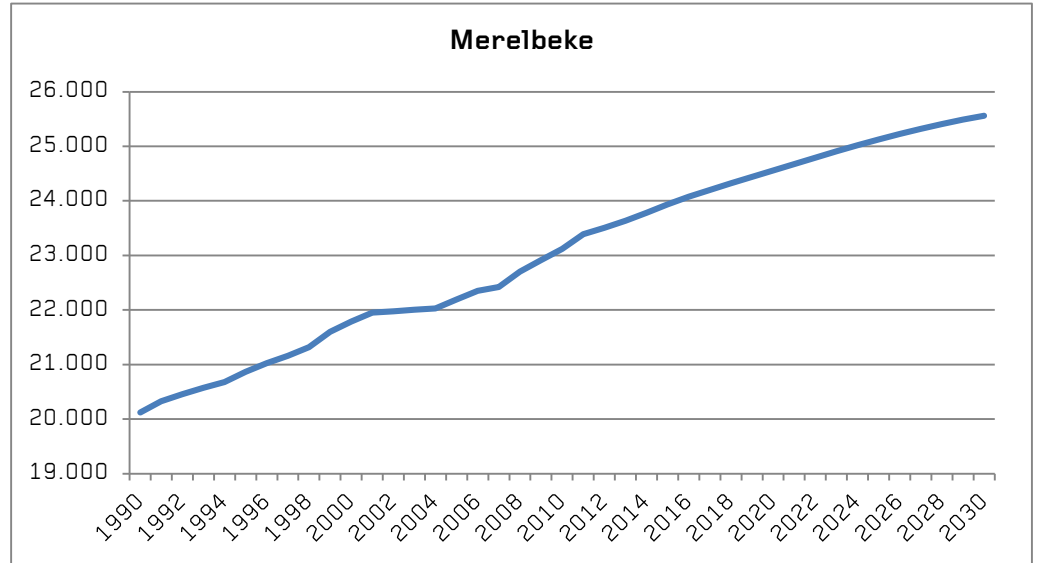
Vergelijking met omliggende gemeenten

Wanneer we de bevolkingsprognose van Destelbergen vergelijken met de omliggende gemeenten zien we een duidelijke afwijking. In Lochristi, Melle, Merebeke en Laarne neemt de bevolking toe, daar waar deze in Destelbergen stabiliseert en op termijn zelfs afneemt. Ook deze prognoses vertrekken van het werkelijk aantal inwoners en zijn gebaseerd op een theoretisch model.

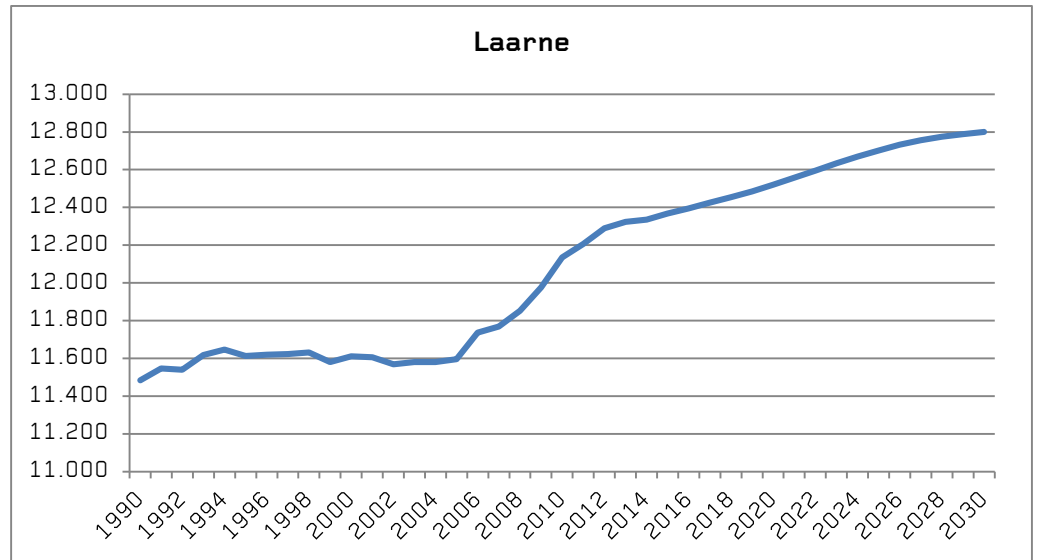
Figuur 18: Bevolkingsprognose Lochristi 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)



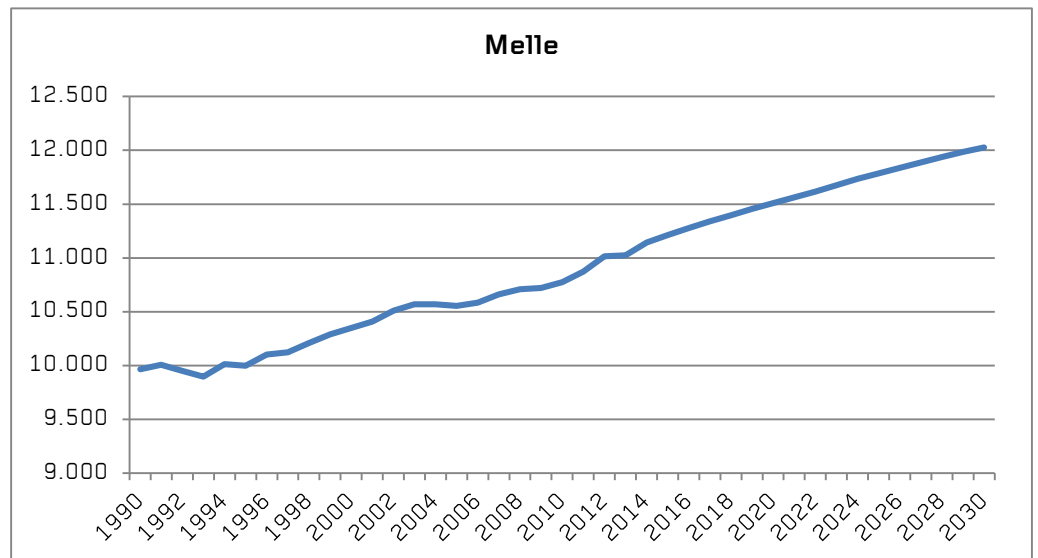
Figuur 19: Bevolkingsprognose Merelbeke 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)



Figuur 20: Bevolkingsprognose Laarne 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)



Figuur 21: Bevolkingsprognose Melle 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)



5.2 Huishoudensprognose

Net als bij de bevolkingsprognose zijn er in het verleden meerdere huishoudensprognoses opgemaakt voor Destelbergen. We gaan kort in op de huishoudensprognose die binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd opgemaakt en de huishoudensprognose van SVR.

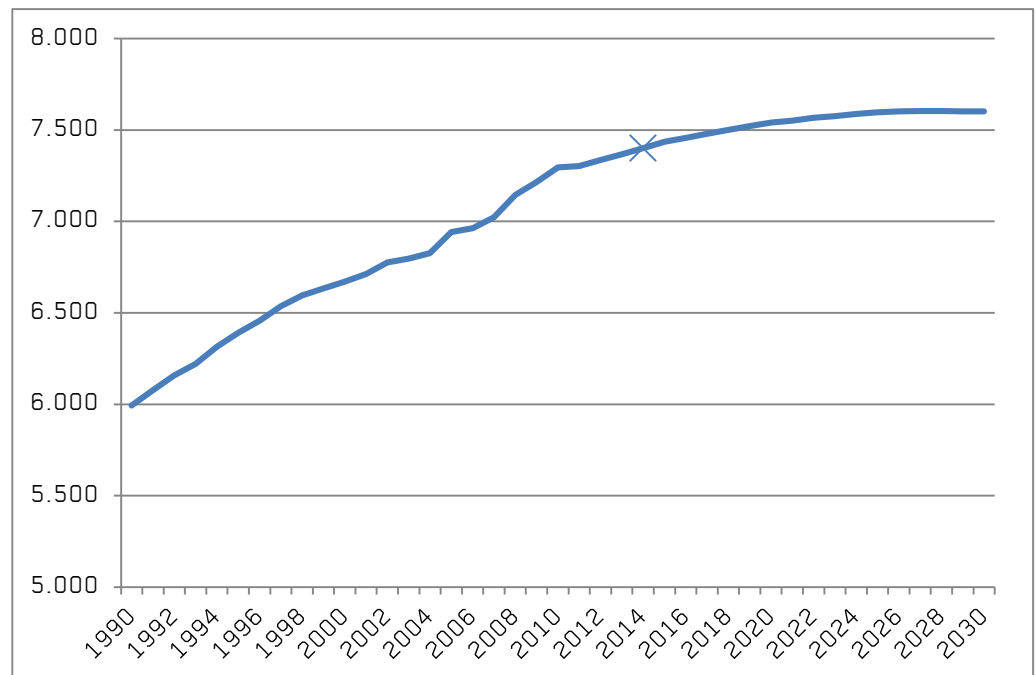
5.2.1 Huishoudensprognose GRS

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gaat kort in op een huishoudensprognose. Hieruit blijkt dat een stijging van het aantal gezinnen waar te nemen is. Dit is, ondanks het dalend aantal inwoners uit de gelijklopende bevolkingsprognose, het gevolg van een stijgend aantal echtscheidingen, het vroeger en langer zelfstandig gaan wonen van jongeren en een toenemende vergrijzing. Gezinnen kennen met andere woorden een daling in gezinsgrootte, maar stijgen door de gezinsverdunding in aantal.

5.2.2 Huishoudensprognose SVR

De huishoudensprognose in Destelbergen volgt de algemene Vlaamse trend en geeft een toename van het aantal huishoudens weer. In 1990 kende Destelbergen 5.994 huishoudens, dit evolueert naar 7.601 in 2030. Een toename van maar liefst 1.607 huishoudens. Deze toename stabiliseert zich naar het einde van de prognose.

Figuur 22: Huishoudensprognose Destelbergen 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)



De toename van het aantal huishoudens situeert zich uitsluitend bij de eenpersoons- en twee persoonshuishoudens. Vanaf drie personen of meer nemen de huishoudens af. Het hoogste aantal huishoudens wordt bereikt in 2027, maar zoals onderstaande tabel duidelijk maakt, schommelen deze waarden zeer beperkt in de laatste jaren van de prognose.

Tabel 14: Huishoudensprognose naar huishoudensgrootte 2014-2030 (Bron: SVR, 2015)

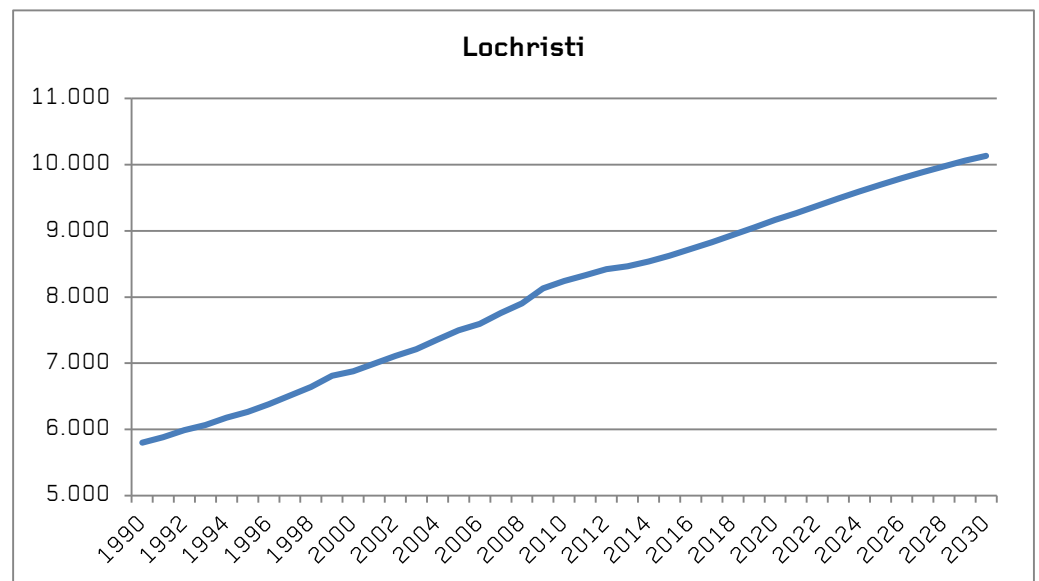
| grootte \ jaar | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 1 persoon | 2.017 | 2.011 | 2.031 | 2.050 | 2.069 | 2.088 | 2.105 | 2.117 | 2.128 |
| 2 personen | 2.696 | 2.774 | 2.793 | 2.815 | 2.834 | 2.851 | 2.869 | 2.876 | 2.890 |
| 3 personen | 1.137 | 1.122 | 1.114 | 1.106 | 1.097 | 1.090 | 1.082 | 1.075 | 1.068 |
| 4 personen | 1.087 | 1.062 | 1.056 | 1.048 | 1.042 | 1.035 | 1.030 | 1.028 | 1.026 |
| 5 en meer personen | 464 | 466 | 463 | 461 | 459 | 457 | 455 | 455 | 454 |
| totaal | 7.401 | 7.435 | 7.457 | 7.480 | 7.501 | 7.521 | 7.541 | 7.552 | 7.566 |
| grootte \ jaar | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | '14-'30 |
| 1 persoon | 2.136 | 2.149 | 2.162 | 2.174 | 2.181 | 2.192 | 2.200 | 2.213 | 196 |
| 2 personen | 2.903 | 2.914 | 2.920 | 2.926 | 2.935 | 2.938 | 2.941 | 2.941 | 245 |
| 3 personen | 1.062 | 1.056 | 1.049 | 1.040 | 1.032 | 1.024 | 1.017 | 1.011 | -126 |
| 4 personen | 1.023 | 1.019 | 1.017 | 1.013 | 1.008 | 1.003 | 999 | 994 | -93 |
| 5 en meer personen | 452 | 450 | 449 | 449 | 447 | 446 | 444 | 442 | -22 |
| totaal | 7.575 | 7.588 | 7.597 | 7.602 | 7.604 | 7.603 | 7.601 | 7.601 | 200 |

5.2.3

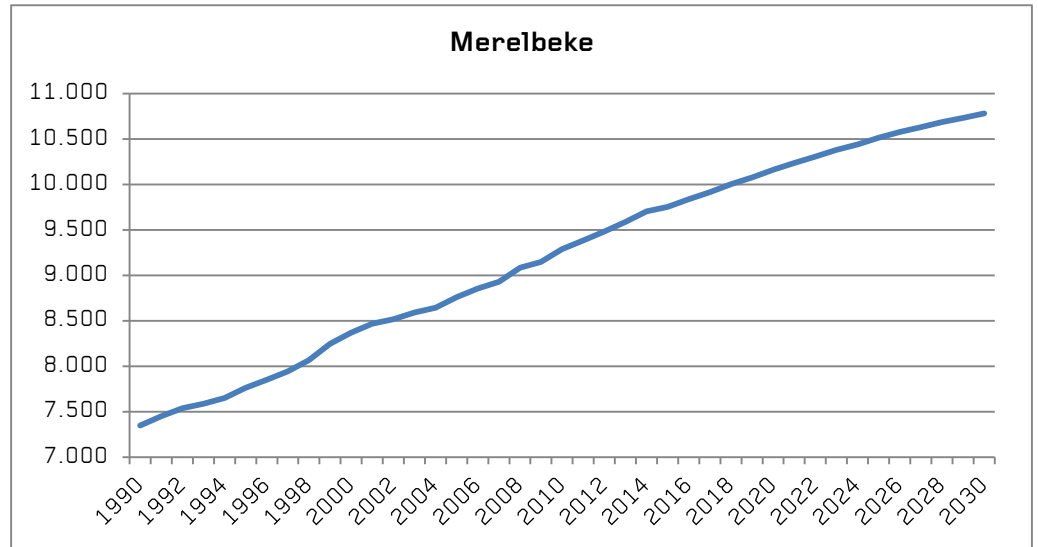
Vergelijking met omliggende gemeenten

De buurgemeenten tonen eveneens een toename van het aantal huishoudens. Het verschil met Destelbergen is dat deze gemeenten geen afvlakking kennen, maar een blijvende toename.

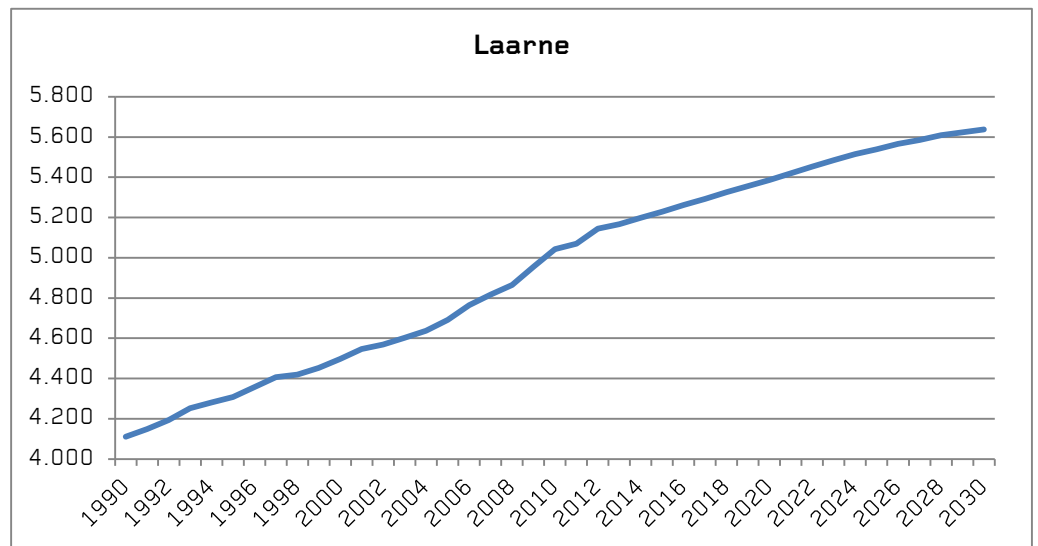
Figuur 23: Huishoudensprognose Lochristi 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)



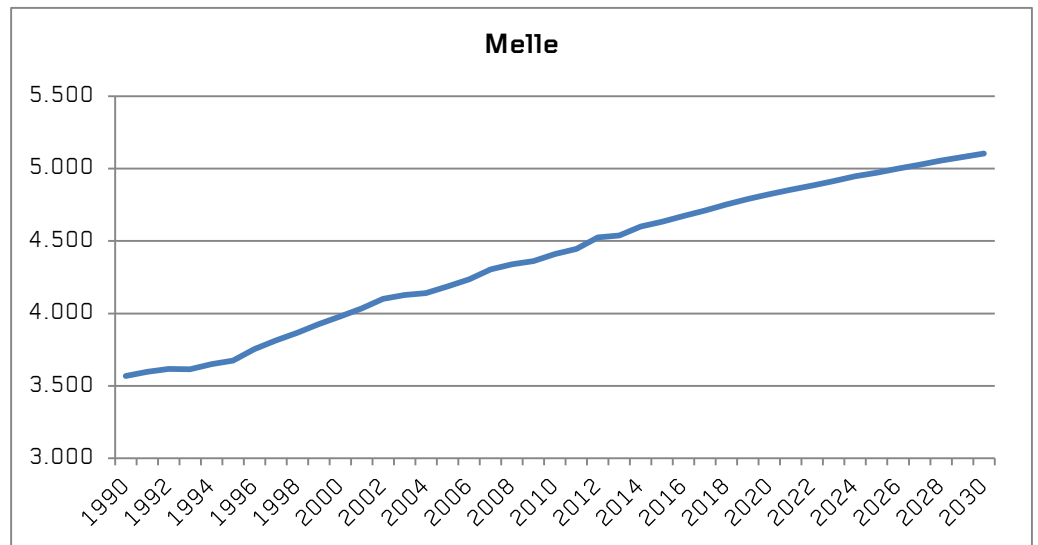
Figuur 24: Huishoudensprognose Merelbeke 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)



Figuur 25: Huishoudensprognose Laarne 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose; Bron: SVR, 2015)



Figuur 26: Huishoudensprognose Melle 1990-2030 (1990-2014 waarnemingen, 2015-2030 prognose, Bron: SVR, 2015)



5.3

Beschikbaar woonaanbod Destelbergen

Taakstelling Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is een taakstelling opgenomen inzake de verdeling van de behoeften aan bijkomende woningen. Gezien het feit dat Destelbergen is opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied Gent dient er rekening gehouden te worden met een taakstelling stedelijk gebied en een taakstelling buitengebied. De afbakening van het stedelijk gebied heeft immers een sterke beleidsmatige betekenis. Binnen de grens van het gebied dienen de maatschappelijk behoeften (wonen, werken, voorzieningen eigen aan het stedelijk functioneren) worden opgevangen, daar waar het buitengebied wordt gevrijwaard van stedelijke ontwikkelingen.

Binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt een taakstelling voorzien van 985 bijkomende woonentiteiten. Dit is de totaliteit van zowel stedelijk gebied als buitengebied, gedurende de periode 1991-2007. De toegekende taakstelling dient binnen het stedelijk gebied 20% meer te bedragen dan in het buitengebied. Naar aanleiding van de herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan werd de taakstelling bijgestuurd voor de periode 2007-2020. Dit houdt een taakstelling van 808 bijkomende woningen in voor Destelbergen.

Geraamd beschikbaar woonaanbod

Er staan verschillende projecten op stapel in Destelbergen. Volgende ramingen werden gehanteerd bij de opmaak van onderhavig woonbeleidsplan:

- Koedreef: 53
- Krekelstraat 17
- Dendermondesteenweg: 12
- TAE-site: 240
- WUG centrum Destelbergen: 598
- Adrien de Grootestraat: 40
- Muggewegel: 33
- Burg. Williamhof: 10

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen heeft Destelbergen een taakstelling van 808 woningen voor de periode 2007-2020. Van deze taakstelling is er reeds 299 gerealiseerd, wat een blijvende taakstelling van 509 impliceert. Gezien de ramingen wordt er verwacht dat deze taakstelling behaald wordt. Destelbergen dient zich er steeds van bewust te zijn dat het deel uitmaakt van de Gentse woonmarkt. Door de nabijheid van Gent dient er nagedacht te worden over de regionale woonbehoefte, de lokale woonbehoefte vormt zoals hier net geschetst geen probleem.

In de regionale context dient er een verstandig aanbodbeleid gevoerd te worden in functie van het beschikbare aanbod en de ruimtelijke mogelijkheden van Destelbergen. Dit houdt een leefbaarheid op vlak van draagkracht, mobiliteit, voorzieningen,... in.

6

SWOT-analyse

In het eerste deel van het lokaal woonbeleidsplan werd een omgevingsanalyse van de gemeente Destelbergen uitgevoerd. De focus lag hierbij op het demografisch profiel (personen, huishoudens), migraties, het woningpatrimonium,... Deze analyse van de bestaande woonsituatie vormt de geschikte fundering voor onderstaande SWOT-analyse.

De SWOT-analyse doet dienst als input voor de kwalitatieve aftoetsing en verdieping in de volgende fase. Deze fase zal de vertaalslag leveren naar de beleidsdoelstellingen. Vervolgens worden de doelstellingen vertaald naar beleidskeuzes en een bijhorend beleidsprogramma.

De sterkte-zwakteanalyse is een model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. De kansen moeten zoveel mogelijk worden benut en de reeds bestaande sterkte van het wonen in Destelbergen moeten niet enkel behouden, maar zeker ook versterkt worden. De bedreigingen doen de troeven van het wonen in Destelbergen afnemen of creëren bijkomende zwaktes. De bedreigingen zouden dus in de mate van het mogelijke gekanaliseerd, vermeden of pro-actief moeten worden uitgeschakeld.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sterkten</p> <p>Randstedelijk wonen: nabijheid van de stad in ruime en groene context</p> <p>Bereikbaarheid: aansluiting R4, E40, E17</p> <p>Sterke woningmarkt: weinig leegstand en verkrotting</p> <p>Ruime mogelijkheden tot voeren van een aanbodbeleid</p> <p>Diversiteit aan woonmilieus: stedelijk, residentieel, landelijk</p> | <p>Zwakten</p> <p>Sterke druk op de woningmarkt</p> <p>Hoge instapdrempel</p> <p>Sterke vergrijzing en ontgroening (afname jonge bevolking)</p> <p>Laag aanbod voor alleenstaanden</p> <p>Laag aanbod sociale (huur)woningen</p> |
| <p>Kansen</p> <p>Transitie binnen het bestaande woonpark</p> <p>Mogelijkheden voor (ver)nieuwe(nde) projecten</p> <p>Mogelijkheden voor betaalbare projecten</p> <p>Ontwikkeling nabij OV-knooppunten</p> | <p>Bedreigingen</p> <p>Eenzijdige (onbetaalbare) woonmarkt met een uitgesproken vergrijzde bevolking</p> <p>Mobiliteit</p> <p>Verdere afname van de jonge bevolking</p> |

7

Beleidsvisie

Zoals gesteld vormt de SWOT-analyse een kantelpunt binnen onderhavig woonbeleidsplan. Vanuit de analyse worden een aantal krachtlijnen en doelstellingen geformuleerd waarop het woonbeleid in Destelbergen zich de komende jaren dient te focussen. Tevens worden er acties aangereikt die bijdragen tot het succesvol behalen van de doelstellingen. Op die manier vormt de woonstudie in zijn geheel een waardevolle gids voor het beleid.

We gaan kort in op de missie die de gemeente voor ogen heeft, de beleidsdoelstelling die binnen dit woonbeleidsplan worden ontwikkeld en de vertaling hiervan naar een ruimtelijk kader voor de gemeente.

7.1

Missie

Vanuit de verschillende beleidsdocumenten is een duidelijke missie af te lijnen die de gemeente zichzelf oplegt. Destelbergen wil dat de kwaliteit van de leef- en woonomgeving zich duurzaam verenigt met de vraag tot wonen in de eigen gemeente en de toegenomen druk op mobiliteit en verkeer.

De gemeente legt hierbij de nadruk op het verstevigen van de **eigen identiteit**. Het open en groen karakter van de gemeente dient bewaard en verstevigd te worden. Dit rekening houdend met de rol van Destelbergen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Nieuwe inplantingen dienen op een **functionele en morfologische** manier aan te sluiten bij de bestaande omgeving.

De **ruimtelijke kwaliteit** vormt met andere woorden een cruciaal aspect bij toekomstige realisaties. Volgende elementen staan hierbij centraal:

- Zuinig ruimtegebruik nastreven
- Onderlinge relaties benadrukken
- Spanningen vermijden
- Visuele kwaliteit nastreven

De gemeente ziet de vraag en nood aan **betalbare woningen** als een reële nood. Door het ontwikkelen van verschillende sites en private initiatieven kan het aanbod er de komende jaren op vooruit gaan. Ook de nood aan **sociale woningen** wordt door de gemeente onderschreven. Het behalen van de sociale objectieven vormt binnen het beleid dan ook een aandachtspunt.

7.2

Visie

Het bepalen van de beleidsdoelstellingen is een belangrijks stap binnen een woonbeleidsplan. De doelstellingen geven immers de visie weer die Destelbergen wil uitdragen en waar de gemeente met haar woonbeleid naartoe wil gaan. Hierbij wordt verder gebouwd op de gedetecteerde sterkten, zwakten, kansen en doelstellingen.

Destelbergen heeft een woningmarkt met een hoge instapdrempel. Zo is het voor starters en jonge gezinnen niet evident om een woning in Destelbergen te kopen. Momenteel zijn zij vaak afhankelijk van steun van de ouders of zien ze zich genoodzaakt om Destelbergen te verlaten. Om een verdere afname van jonge bevolking of ontgroening tegen te gaan dienen we de instapdrempel te verlagen. Een aanbodbeleid voor doelgroepen dient uitgewerkt te worden. De aanwezigheid van starters en jonge gezinnen draagt immers bij tot een gezonde bevolkingsmix en zorgt voor een dynamiek binnen de gemeente.

Daarnaast is er ook aandacht nodig voor de oudere doelgroepen. De bevolkingsprognoses wijzen uit dat ouderen een steeds groter deel gaan uitmaken van de bevolking in Destelbergen. Ouderen drukken de wens uit om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen, maar doen dit vaak in een onaangepaste woning. Door tussenvormen aan te bieden die vertrekken vanuit wonen en niet vanuit zorg, komt men tegemoet aan de noden en wensen van deze doelgroep.

Een uitbreiding van het woningpatrimonium dat zich richt op een lagere instapdrempel is een eerste richting. Hierbij dient er ook aandacht te zijn voor sociale profielen. Ook deze mensen hebben het moeilijk om terecht te kunnen in Destelbergen, getuige hiervan zijn de lange wachtlijsten. Investeren op sociale woningen is noodzakelijk om het bijzonder sociaal objectief te behalen.

Een tweede richting is het inzetten op een transformatie van het bestaande patrimonium. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor energiezuinigheid, renovatie,... Maar ook grote woningen, die in Destelbergen nadrukkelijk aanwezig zijn, bieden opties voor mogelijke transformaties door opsplitsing.

Bij dit alles staat het ruimtelijk karakter van Destelbergen centraal. De mix van verschillende woonmilieus: stedelijk, residentieel, landelijk,... en de nabijheid van de stad enerzijds en de uitvalsmogelijkheden (E40, E17, R4) anderzijds vormen een sterke aantrekkingskracht. Destelbergen heeft een specifiek en uitgesproken karakter dat gekenmerkt wordt door veel groen en openheid. Het is belangrijk voor de toekomst dat Destelbergen deze troeven kan waarborgen en behouden.

De visie voor het woonbeleid in Destelbergen wordt uitgewerkt in vier algemene beleidsdoelstellingen. Om deze beleidsdoelstellingen te verwezenlijken worden actiedomeinen uitgewerkt. Het ruimtelijk kader voor een kwantitatieve en kwalitatieve wooninvulling zal hierbij een belangrijke rol vervullen.

| BELEIDSOELSTELLINGEN | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. | Een aanbodbeleid voor doelgroepen |
| 2. | Verlagen van de instapdrempel |
| 3. | Een transformatie van het bestaande patrimonium |
| 4. | Het bewaken van het ruimtelijk karakter |

7.3

Ruimtelijke kader

Het ruimtelijk kader vertrekt vanuit de bestaande morfologie van Destelbergen. Destelbergen is op te delen in een aantal zeer duidelijk af te lijnen deelgebieden. Deze deelgebieden worden eveneens beschreven in het GRS en vormen dus al een aantal jaar de basis voor het voeren van een ruimtelijk beleid. Een verfijning van het kaartbeeld uit het GRS is weergegeven op kaart 17.

Destelbergen

Deelgemeente Destelbergen bestaat uit twee kernen die van elkaar gescheiden worden door kasteelparken. Enerzijds is er het centrum van de gemeente en anderzijds de kern Eenbeekeinde die aansluit bij buurgemeente Sint-Amandsberg. Het centrum van Destelbergen is hoofdzakelijk opgebouwd langsheen de Dendermondesteenweg en kent bijgevolg de hoogste densiteit langsheen een lint. Ten noorden van de steenweg heeft de bebouwing zich doorgezet, al neemt de densiteit snel af waardoor er groot gedeelte residentieel wonen aanwezig is. Aansluitend aan de kern zijn een aantal woonuitbreidingsgebieden die kernversterkend kunnen werken zonder het karakter van de gemeente te bedreigen.

De tweede kern, Eenbeekeinde, sluit aan bij de gemeente Sint-Amandsberg en vormt een dens gebied. Het uiterste westen van het gebied bestaat uitsluitend uit linten met rijhuizen. In het oosten ontstaat een transitie met dense woonwijken waar een gemengde typologie naar voor komt. De kasteelparken tussen Eenbeekeinde en het centrum van Destelbergen vormen een groene en historische kern en zijn kenmerkend voor het uitzicht van de gemeente.

Daarnaast is er in Destelbergen nog het gebied ten oosten van de R4. In het tuinbouwgebied is verspreide bebouwing terug te vinden die hoofdzakelijk gekenmerkt worden door linten. Deze bebouwing maakt de aansluiting met buurgemeente Lochristi.

Heusden

Deelgemeente Heusden kent een andere structuur. Het centrum is eerder radiaal opgebouwd, waardoor de kern een ruimer uitzicht heeft dan deze in Destelbergen. Ook hier is rondom de kern residentieel wonen terug te vinden. De densiteit neemt af naarmate men verder van het centrum gaat. Aansluitend zijn een aantal clusters van versnipperde bebouwing terug te vinden die zich vooral ten oosten van de R4 bevinden.

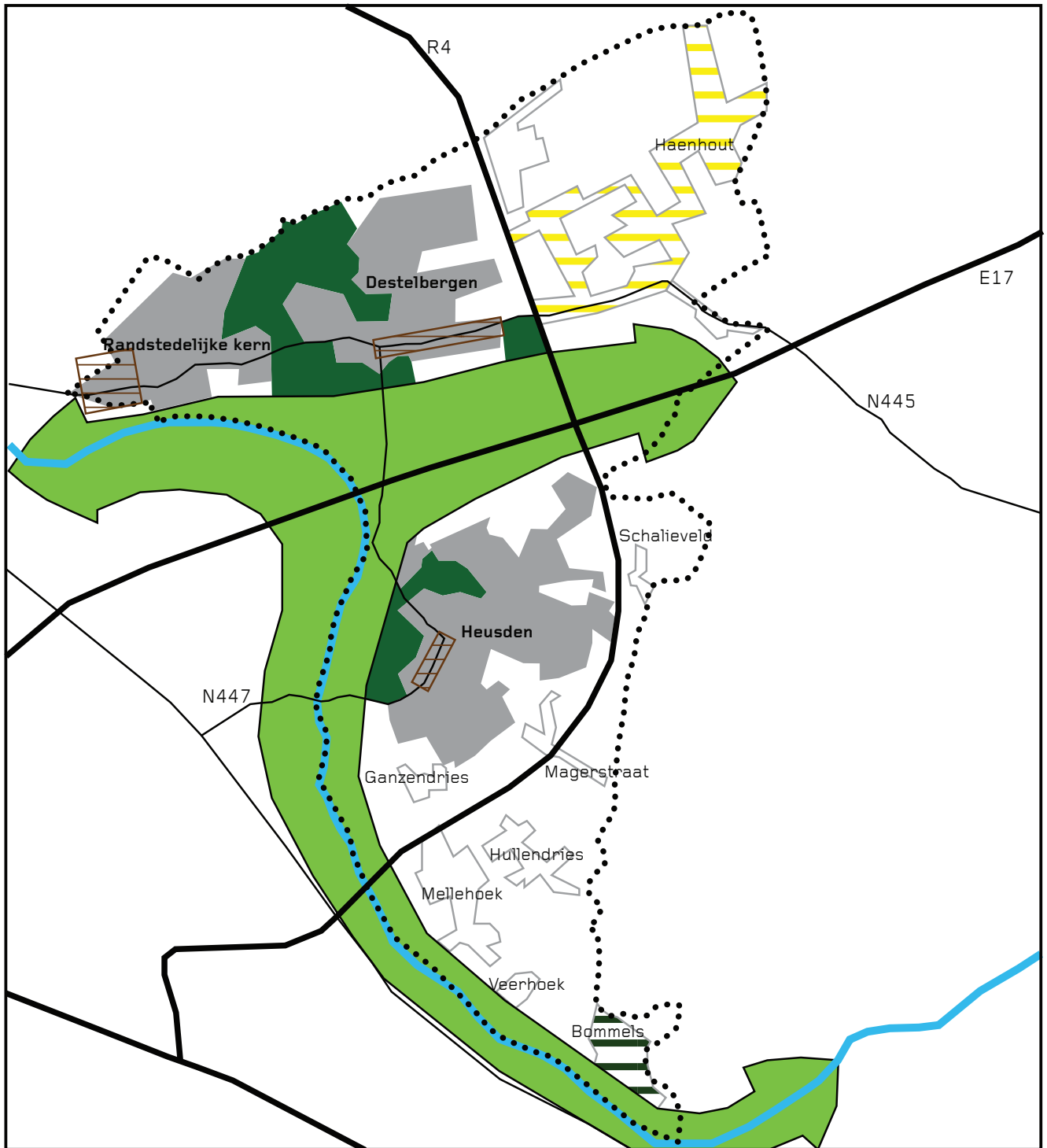
Deze versnipperde bebouwing bestaat enerzijds uit linten die de verbinding maken met de buurgemeenten. Zo maakt Mellehoek en Veerhoek de verbinding met Melle en Wetteren, de Magerstraat en Schalieveld maken de verbinding met Laarne. Daarnaast is er ook De Bommels die opgebouwd is uit grote percelen met ruime woningen en eerder een woonparkkarakter vertoont.











Groene as

Tot slot is er de groene ader die door Destelbergen loopt en het open en groen karakter van de gemeente benadrukt. Deze groene ader bestaat uit de Schelde- en Dam(sloot)vallei en de aangrenzende historische kasteelparken.

Het toekomstig woonbeleid zal zich vast enten op deze bestaande ruimtelijke structuur en vooral kernversterkend te werk gaan met behoud van het karakter van de gemeente.

Kaart 17: Ruimtelijke structuur Destelbergen



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | Valleigebied |  | Hoofdwegennet |
|  | Kasteelparken |  | De Schelde |
|  | Hoofdkernen |  | Destelbergen |
|  | Dens weefsel | | |
|  | Versnipperde kernen | | |
|  | Versnipperde kern met woonparkkarakter | | |
|  | Versnipperde kern met tuinbouw/wonen | | |

8 Doelstellingen

Binnen dit hoofdstuk worden de doelstellingen zoals geformuleerd bij de visie kort toegeelicht. Wat houdt de doelstelling in? Waarom is deze van belang? Welke actiekaders zijn hieraan gekoppeld?

8.1.1 Doelstelling 1: Een aanbodbeleid voor doelgroepen

De omgevingsanalyse en woonbehoefte tonen aan dat een aantal doelgroepen het moeilijk hebben in Destelbergen. Starters, alleenstaanden, senioren en socio-economisch zwakkere of meer kwetsbare groepen hebben het moeilijk om terecht te kunnen op de woningmarkt in Destelbergen. Een gepast aanbodbeleid dat focust op deze specifieke doelgroepen moet hier op inspelen.

Via een globale verdichtingsstrategie wordt een aanbod gecreëerd dat tegemoet komt aan de noden van bovenstaande doelgroepen. Deze verdichtingsstrategie houdt rekening met de mate waarin verdichting wenselijk is voor het bestaand patrimonium en nieuwe woningen, maar toont evengoed aan waar verdichting niet langer mogelijk is. De basis voor deze strategie is de morfologische structuur van Destelbergen en de bestaande typologie van het woningpatrimonium.

Destelbergen kent immers een gedifferentieerde opbouw waarbij verschillende deelruimtes te onderscheiden zijn die een verschillende aanpak vereisen. Het centrum van Destelbergen zal een andere aanpak vereisen dan het residentieel woonweefsel, nieuwe projectgebieden dienen anders ingevuld te worden dan het bestaande woonpatrimonium.

Het woonbeleidsplan vraagt daarom een gebiedsgerichte benadering. Dergelijke ruimtelijke vertaling bestaat erin dat men voor elk deelgebied nadenkt welke woonontwikkelingen op lange termijn (al dan niet) wenselijk zijn. Voor ieder deelgebied wordt nagedacht over welke woonontwikkelingen of – vormen al dan niet wenselijk zijn en of verdichting wenselijk is of niet. De globale verdichtingsstrategie heeft steeds betrekking op het woongebied in Destelbergen.

Bovendien heeft Destelbergen in haar GRS reeds een duidelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen geformuleerd. Dit biedt de opportuniteit om de visie op het woonbeleid te koppelen aan het ruimtelijk beleid.

Om deze doelstelling te concretiseren worden volgende actiekaders vooropgesteld:

- **Actiekader 1:** Uitbouwen van een ruimtelijk woonbeleid
- **Actiekader 3:** Uitbreiden van het sociaal woonaanbod
- **Actiekader 4:** Aandacht voor levenslang wonen voor jonge en oudere inwoners

8.1.2

Doelstelling 2: Verlagen van de instapdrempel

Bovenstaande doelgroepen ervaren een hoge instapdrempel op de woningmarkt in Destelbergen. Vaak moet men, ook mensen die oorspronkelijk uit Destelbergen komen, noodgedwongen uitwijken naar andere gemeenten.

De instapdrempel verlagen is mogelijk door in te zetten op een mix van woningtypologieën. Door het aanbod op vlak van typologieën te verhogen, ontstaat er een aanbod dat geschikt is voor meerdere doelgroepen en wordt er bovendien ingespeeld op een aantal demografische trends zoals vergrijzing, toenemend aantal huishoudens, gezinsverdunding,...

Bij het differentiëren naar woontypologieën dient rekening gehouden te worden met compactheid en een hogere densiteit. Het gaat dus niet louter om kleinere versies van de klassieke grondgebonden woonvormen. Door de beschikbare ruimte op een efficiënte en creatieve manier te benutten, hoeft men niet in te boeten aan kwaliteit. Zo is het belangrijk dat ook compactere woningen beschikken over een voldoende brede gevel, de nodige bergruimtes, kwalitatieve afwerking van de (private) buitenruimtes, enz. Bovendien zijn compactere woningen een manier om duurzamer met de beschikbare ruimte om te springen. Op die manier kunnen nieuwe ontwikkelingen ingeschakeld worden in de bestaande structuur van Destelbergen en het specifieke karakter van de omgeving bewaren. Dit is uiteraard sterk gekoppeld aan de globale verdichtingsstrategie die wordt gehanteerd.

Compactheid heeft het voordeel dat woningen meer bereikbaar zijn voor starters op de woningmarkt (jonge koppels met of zonder kinderen) en vormen bovendien een uitstekend alternatief voor oudere traditionele gezinswoningen die vaak ingrijpende renovaties vereisen. Een meer compacte woning heeft ten slotte ook een gunstig effect op energiezuinigheid.

De bevolkingsprognoses wijzen uit dat ouderen steeds een groter deel gaan uitmaken van de bevolking in Destelbergen. Ook voor hen is er dus aandacht nodig. Ouderen geven aan dat ze zo lang mogelijk zelfstandig thuis in hun vertrouwde omgeving willen wonen. Het stimuleren om de woning aan te passen aan hun noden is dan ook noodzakelijk. Daarnaast dient er een alternatief aanbod gecreëerd te worden. Nu heeft men de keuze tussen de (vaak onaangepaste) woning en het woonzorgcentrum/serviceflat. Door tussenvormen aan te bieden die vertrekken vanuit wonen en niet vanuit zorg wordt een waardig alternatief in de eigen woonomgeving aangeboden.

Om deze doelstelling te concretiseren worden volgende actiekaders vooropgesteld:

- **Actiekader 1:** Uitbouwen van een ruimtelijk woonbeleid
- **Actiekader 3:** Uitbreiden van het sociaal woonaanbod
- **Actiekader 4:** Aandacht voor levenslang wonen bij jonge en oudere inwoners

8.1.3

Doelstelling 3: Een transformatie van het bestaande patrimonium

De omgevingsanalyse wijst uit dat de bestaande stock aan woningen niet 'future proof' is. Energiezuinigheid, renovatie,... staan vandaag hoog op de agenda. Er dient met andere woorden een visie uitgewerkt te worden op de bestaande woningen. Het concept van transformatie staat hierbij centraal.

Destelbergen kent een groot aanbod aan grote woningen die vaak niet energiezuinig zijn en niet zijn aangepast aan de noden van de inwoners op hun oudere dag. Wanneer de kinderen het ouderlijk huis verlaten, worden deze woningen vaak te groot voor de ouders. Men omschrijft deze dan met de term empty nesters. Ruimtes, zelfs verdiepingen staan leeg, de woning en de buitenruimte vergen te veel onderhoud,... Uiteraard zal er altijd een vraag zijn naar dit type woningen, vooral in ruimere residentiële delen van de gemeente. Maar er zijn ook woningen die verspreid staan ingepland of in lintvorm voorkomen langsheen grote wegen, deze woningen zijn ruimtelijk niet echt duurzaam ingeplant. Het is dan ook nodig om vooral deze types niet meer verder aan te vullen met gelijkaardige typologieën.

Eenzijds kunnen woningen aangepast worden, anderzijds kan er ingezet worden op opsplitsing van bestaande woningen. Grote woningen waarbij een deel wordt omgevormd tot een studio, grote woningen die worden opgesplitst in twee wooneenheden,...

Het opnemen van richtlijnen in een kwaliteitskader waaraan renovatie- en nieuwbouwprojecten aan worden afgetoetst, is de eerste noodzakelijke stap. Het doel van dergelijk kader is het algemeen kwaliteitsniveau van de woningen in Destelbergen te doen toenemen.

Om deze doelstelling te concretiseren worden volgende actiekaders vooropgesteld:

- **Actiekader 1:** Uitbouwen van een ruimtelijk woonbeleid
- **Actiekader 2:** Opmaak van een algemeen kwaliteitskader
- **Actiekader 4:** Aandacht voor levenslang wonen bij jonge en oudere inwoners

8.1.4

Doelstelling 4: Het bewaken van het ruimtelijk karakter

Het ruimtelijk karakter van Destelbergen vormt een sterke troef op de woonmarkt. Nieuwe ontwikkelingen of verdichting moeten met andere woorden op een doordachte manier uitgevoerd worden, zodat deze zich inschakelen in het bestaande karakter van de gemeente. Destelbergen kent als groene en open gemeente een aantal verschillende woonmilieus. Er zijn de historische kernen van Destelbergen en Heusden, het stedelijk gebied Eenbeekeinde, de verspreide bebouwing en residentiële verkavelingen in Destelbergen en Heusden, de wijken met een woonparkkarakter en de waardevolle kastelensites.

De eigenheid van de verschillende woonmilieus dient te worden behouden. Ter garantie van een kwalitatieve woonomgeving, en rekening houdende met de behoeften van de verschillende doelgroepen, is het belangrijk dat de gemeente haar typerend woonmilieu respecteert. De uitdaging bestaat erin om de centrumkernen te versterken en tezelfdertijd de kwalitatieve kenmerken van de open en groene omgeving te behouden.

Zo zal het bij nieuwbouwprojecten zaak zijn van een kwalitatieve woonomgeving te creëren. Naast het type van woningen dient men ook voldoende na te denken over de toegankelijkheid van de woningen, de diensten in de omgeving, de ondersteuning naar bewoners toe, de bereikbaarheid,... en om een visie te ontwikkelen op lange termijn. Het goed en duurzaam inrichten van de publieke ruimte vormt hierbij steeds een belangrijke kans.

Om deze doelstelling te concretiseren worden volgende actiekaders vooropgesteld:

- **Actiekader 1:** Uitbouwen van een ruimtelijk woonbeleid
- **Actiekader 2:** Opmaak van een algemeen kwaliteitskader
- **Actiekader 5:** Algemene werking
- **Actiekader 6:** Flankerende acties uit andere domeinen

9

Acties

Op basis van de vier doelstellingen uit hoofdstuk 8 worden een zestal actiekaders uitgewerkt die noodzakelijk zijn om de doelstellingen te bereiken. Voor iedere doelstelling is er minstens één actiekader, verschillende actiekaders dragen bij tot meerdere doelstellingen.

De acties bestaan uit een mix van afgelijnde en niet-afgelijnde acties. De niet-afgelijnde deelacties dienen als insteek die het beleid in Destelbergen kan volgen om zelf concrete acties te ondernemen. Vanuit de eigen ervaring worden een aantal *best practices* opgenomen die inspirerend kunnen werken.

| ACTIEKADERS | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1. | Uitbouw van een ruimtelijk woonbeleid |
| 2. | Opmaak algemeen kwaliteitskader |
| 3. | Uitbreiden sociaal aanbod |
| 4. | Aandacht voor levenslang wonen bij jonge en oudere inwoners |
| 5. | Algemene werking |
| 6. | Flankerende acties uit andere domeinen |

9.1

Actiekader 1: Uitbouwen van een ruimtelijk woonbeleid

Het uitbouwen van een ruimtelijk woonbeleid vertrekt vanuit de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Destelbergen. Binnen het GRS is een visie op de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. De algemene visie klinkt hierbij als volgt (GRS, 2008, p.155): *“Destelbergen is enerzijds deels een randstedelijke gemeente van Gent en anderzijds deels een groene long rond Gent waar naar de toekomst een goede woonkwaliteit moet nagestreefd worden, door het integreren van nieuwe voorzieningen binnen de vooropgestelde structuren. Het behoud van het natuurlijk karakter, met een beheersing van de aantasting van de open ruimte en een versterking van de kernen waarbij de lokale behoeftes maximaal moeten geïntegreerd worden zonder daarbij afbreuk te doen aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied, is essentieel.”*

Bij de uitbouw van de gewenste bebouwde ruimtestructuur schuift men op vlak van wonen drie zaken vooruit (GRS, 2008, p.193-196):

1. *“De toekomstige ontwikkeling inzake sociale woningbouw.”*
2. *“De verdichting van de woonkern(en)”*
3. *“Het vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de leefomgeving.”*

In het kader van de toekomstige ontwikkeling van sociale woningen voorziet het GRS 10% sociale woningen bij toekomstige ontwikkelingen.

Bij het verdichten van de woonkern(en) schuift het GRS twee mogelijkheden naar voor. Ten eerste is er de inbreiding. Dit kan gerealiseerd worden door “het bouwrijp maken van onbebouwde percelen in de kernen, het bouwrijp maken van gronden binnen de kernen, het stimuleren van grotere bebouwingsdichtheden en het voorzien van andere woontypologieën om de gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking op te vangen.” Een tweede mogelijkheid is het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Hierbij ligt de focus vooral op het gedeelte van Destelbergen dat binnen het grootstedelijk gebied Gent gelegen is. “Deze gebieden kunnen ingeschakeld worden als ‘randstedelijk wonen’, maar dienen te voorzien in een groene long. De woondichtheden dienen af te nemen naarmate men verder van het centrum gaat.”

Het vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving focust op “voldoende open ruimte in de kernen, waarbij er een evenwicht tussen verdichting en een aangenaam woonklimaat wordt nagestreefd, en voldoende groen in of in de nabijheid van de kernen. De verkeersleefbaarheid en de verblijfskwaliteit in de kernen dient te verbeteren door een heraanleg van het openbaar domein, waarbij er oog moet zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de gehele publieke ruimte. Er dient bovendien ook bijzondere aandacht te gaan naar de renovatie van bestaande oudere woningen, waarbij het verhogen van het leefcomfort een belangrijke rol speelt.”

Het GRS spreekt in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling eveneens over het “actief werken aan een kernversterking en verdere uitbreiding in de open ruimte tegen te gaan. En de “huidige en toekomstige bevolking de mogelijkheid en de ruimte bieden om er te leven, te werken en te ontspannen, rekening houdend met het voorzieningenniveau en de huidige functionele verschillen in draagkracht.”

9.1.1

Deelactie 1.1 + 1.2: Opmaak globale verdichtingsstrategie + visietekst

Aan de hand van een globale verdichtingsstrategie worden bovenstaande visies en doelstellingen geïntegreerd in het woonbeleidsplan. Binnen deze strategie volgen we een gebiedsgerichte benadering waarbij voor iedere deelzone een specifiek beleid wordt voorzien. De kern van Destelbergen zal immers een andere aanpak vergen dan bijvoorbeeld de kernen in het open landbouwgebied van Heusden.

De gemeente Destelbergen heeft nood aan een globale verdichtingsstrategie voor de woningen op haar grondgebied. Dit betekent dat men een ruimtelijke vertaling maakt en voor zowel het nieuwe patrimonium als voor bestaande woningen nagaat in welke mate verdichting wenselijk is en met welke aspecten men rekening moet houden. De globale verdichtingsstrategie heeft betrekking op het woongebied in Destelbergen en dient eveneens als kader om bestaande verkavelingen, BPA's of RUP's aan te passen of op te heffen.

In dit woonbeleidsplan worden op basis van de morfologische structuur en de aanwezige typologie in de bebouwde ruimte verschillende deelgebieden geïdentificeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur van de wijken en de visie die voor hen is bepaald in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (zie gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte) en bij de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Vervolgens bepalen we voor iedere deelgebied of verdichting wenselijk is en zo ja onder welke vorm. De mogelijkheid tot opsplitsing wordt verder onderzocht in functie van het op te maken kwaliteitskader.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 6 deelgebieden die reeds duidelijk af te lezen zijn op kaart 18. De deelgebieden zelf kunnen uit verschillende zones bestaan die elk hun eigenheid hebben en een verschillende aanpak vergen.

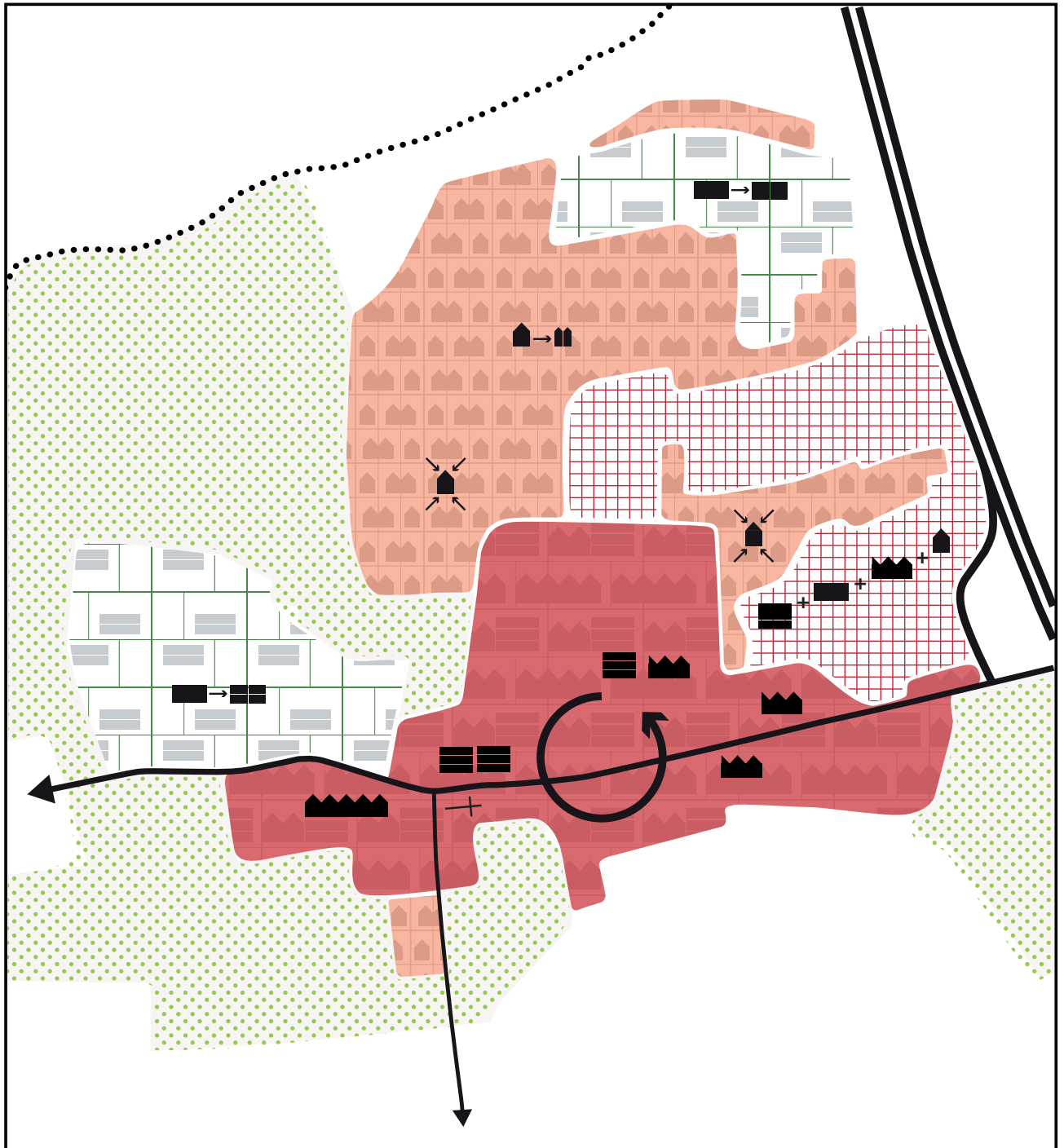
Binnen dit woonbeleidsplan wordt een visietekst ontwikkeld voor ieder deelgebied. De gebiedsgerichte vertaling van deze visie dient door de gemeente verder onderzocht te worden binnen deelactie 1.1. De gemeentelijke diensten krijgen door het onderzoeksbureau kaarten aangereikt die dienen verfijnd te worden. Het spreekt voor zich dat deze deelactie de hoogste prioriteit heeft.












9.1.2 **Deelgebied 1: Destelbergen-centrum**

Het centrum van Destelbergen situeert zich centraal binnen de deelgemeente en is begrensd door de R4 in het oosten en kasteelparken in het westen. De kern met dicht woonweefsel heeft een lintvorm door de historische ontwikkeling langsheen de Dendermondesteenweg. Hier situeren zich de meeste handelszaken, openbare functies, maar ook recreatieve functies.

Door de natuurlijke structuur in het zuiden was een verdere ontwikkeling in die richting niet mogelijk. Hierdoor heeft de woonfunctie zich noordwaarts verder gezet in de vorm van grote verkavelingen. We maken hierbij een onderscheid naar residentieel wonen en residentieel wonen in een woonparkkarakter. Deze laatste zone heeft grotere percelen, een lagere densiteit en een meer uitgesproken groen karakter. Daarnaast zijn er twee woonuitbreidingsgebieden die aansluiten bij het centrum en het residentieel woonweefsel, en ingezet kunnen worden als projectgebied.

Kaart 18: Visiebeeld Destelbergen-centrum



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Gemeentecentrum |  | inbreiding |
|  | Residentieel woonweefsel |  | inbreiding door transformatie |
|  | Residentieel woonweefsel met woonparkkarakter |  | grondgebonden opsplitsing |
|  | Projectgebied |  | appartementen |
|  | Kasteelparken |  | rijhuizen |
| | |  | halfopen bebouwing |

Visietekst Destelbergen-centrum

- Gemeentecentrum

De Dendermondesteenweg is nagenoeg volledig volgebouwd, maar biedt mogelijkheden tot dorpskernvernieuwing. Een dorpskernvernieuwing zal de integratie van de Dendermondesteenweg en de omliggende ruimte bevorderen waardoor een volwaardig centrum ontstaat. Momenteel kent de steenweg eenzelfde gabariet, waardoor het centrum niet echt wordt aangekondigd. Bij de nieuwe visie op het centrum kunnen er accenten in de bouwhoogte geplaatst worden ter versterking van de kern (gestapelde woonvormen), kan het publiek domein opgewaardeerd worden met verblijfsruimte,... Het projectgebied in het binnengebied Kerkstraat – Burg. Libbrechthof kan eveneens bij deze dorpskernvernieuwing ingeschakeld worden.

In de aanpalende straten ten noorden van de steenweg zijn er een aantal mogelijkheden, doch zeer beperkt. Inbreiden door het bouwrijp maken van onbebouwde percelen is hier mogelijk. Hierbij dient men steeds rekening te houden met de omliggende typologie. Nieuwe woningen dienen zich in te schakelen in de omgeving.

Het centrum vormt ook de ideale plaats om in te zetten op ouderen. Het ontwikkelen van kleinschalige projecten die vertrekken vanuit het wonen en niet zo zeer vanuit zorg hebben hier hun plaats. De nabijheid van woonzorgcentra of dienstencentra is hierbij van belang. De ligging van het WZC Panhuys Park is in dit kader niet goed, het lokaal dienstencentrum De Reinaert dat gesitueerd is aan de Kerkham is dat wel.

Het nieuwbouwkarakter (of herbestemming) en de centrumlocatie speelt voor de oudere een cruciale rol bij dergelijke kleinschalige projecten. De bereidheid om te verhuizen naar een nieuwe ontwikkeling is immers groter dan naar een bestaande. De nabijheid van handelszaken, verblijfsruimte,... draagt dan weer bij tot een langere zelfstandigheid van de oudere. De site van het voormalig gemeentemagazijn en – depot en de binnengebieden Kerkstraat – Burgemeester Libbrechthof kunnen hier een rol in spelen.

- Residentieel woonweefsel

Het residentieel woonweefsel is quasi volledig afgewerkt. De resterende onbebouwde percelen kunnen opgevuld worden, rekening houdend met de omliggende typologie. Op die manier schakelen nieuwe woningen zich volledig in binnen de omgeving. Het spreekt voor zich dat het gaat over private kavels, het nemen van eigen initiatief om projecten te ontwikkelen is niet prioritair voor de gemeente.

Binnen deze zone is grondgebonden verdichting door middel van opsplitsing mogelijk, al moet er bewaakt worden dat het specifieke karakter van deze wijken gerespecteerd wordt. Het algemene principe is dat het opsplitsen van bestaande woningen enkel kan op voorwaarde dat dit resulteert in een configuratie van de percelen die zich rond het desbetreffende perceel bevinden (zie figuur 27). Met configuratie wordt bedoeld dat zowel de oppervlaktes van de gesplitste percelen als de breedte aan de straat gelijkaardig zijn aan de omgevende percelen.

Figuur 27: Voorbeelden woningopsplitsing (Bron: SumResearch, Een groeimodel voor wonen in Genk, 2013)



Dergelijke opsplitsing kan bijvoorbeeld toegepast worden bij woningen van empty nesters. Wanneer de kinderen het ouderlijk huis verlaten wordt de woning te groot voor de ouders, het vergt veel onderhoud, verdiepingen raken uit gebruik,... Een transformatie door middel van opsplitsing biedt hiervoor een oplossing.

- **Residentieel woonweefsel met woonparkkarakter**

Verdichting in het residentiële woonweefsel met woonparkkarakter is in beperkte mate mogelijk. Het is wenselijk om de bestaande typologie, eengezinswoningen, te behouden en het groene karakter te vrijwaren. Ook hier gaat het om private kavels, het nemen van eigen initiatief om projecten te ontwikkelen is hier niet prioritair voor de gemeente.

Binnen deze zone is een grondgebonden verdichting door opsplitsing mogelijk rekening houdend met het ruim en groen karakter. Het algemene principe is dat het opsplitsen van bestaande woningen enkel kan op voorwaarde dat dit resulteert in een configuratie van de percelen die zich rond het desbetreffende perceel bevinden. Hierbij wordt rekening gehouden met percelen die binnen deze zone van residentieel woonweefsel met woonparkkarakter bevinden. Met configuratie wordt bedoeld dat zowel de oppervlaktes van de gesplitste percelen als de breedte aan de straat gelijkaardig zijn aan de omgevende percelen.

- **Woonuitbreidingsgebieden**

Tot slot is verdichting van het centrum van Destelbergen mogelijk door middel van het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. De uitbouw van de gewenste bebouwde

ruimtestructuur kan hier volledig tot zijn recht komen. Ten eerste wordt de kern van Destelbergen verdicht. De hoogste densiteit wordt voorzien in de buurt van de Sint-Pietershofstraat en de Dendermondesteenweg. Naarmate men richting R4 gaat, neemt deze densiteit af, waardoor er een gradatie ontstaat.

Ten tweede is het noodzakelijk om binnen deze zone een mix van woontypologieën te voorzien om zo de behoefte ten gevolge van demografische veranderingen op te vangen. Het creëren van een aanbod aan meer compacte woningen kan er voor zorgen dat de hoge instapdrempel voor starters, alleenstaanden, jonge gezinnen,... verlaagd wordt. Een mix van woontypologieën draagt bij tot het behalen van een zekere densiteit zonder dat de inplanting en aansluiting bij het bestaande woonweefsel in gedrang komt. Socio-economisch zwakkeren moeten binnen deze zone eveneens aan bod komen. De verschillende woontypologieën zullen er voor zorgen dat sociale woningen zich goed integreren binnen deze nieuwe inplanting.

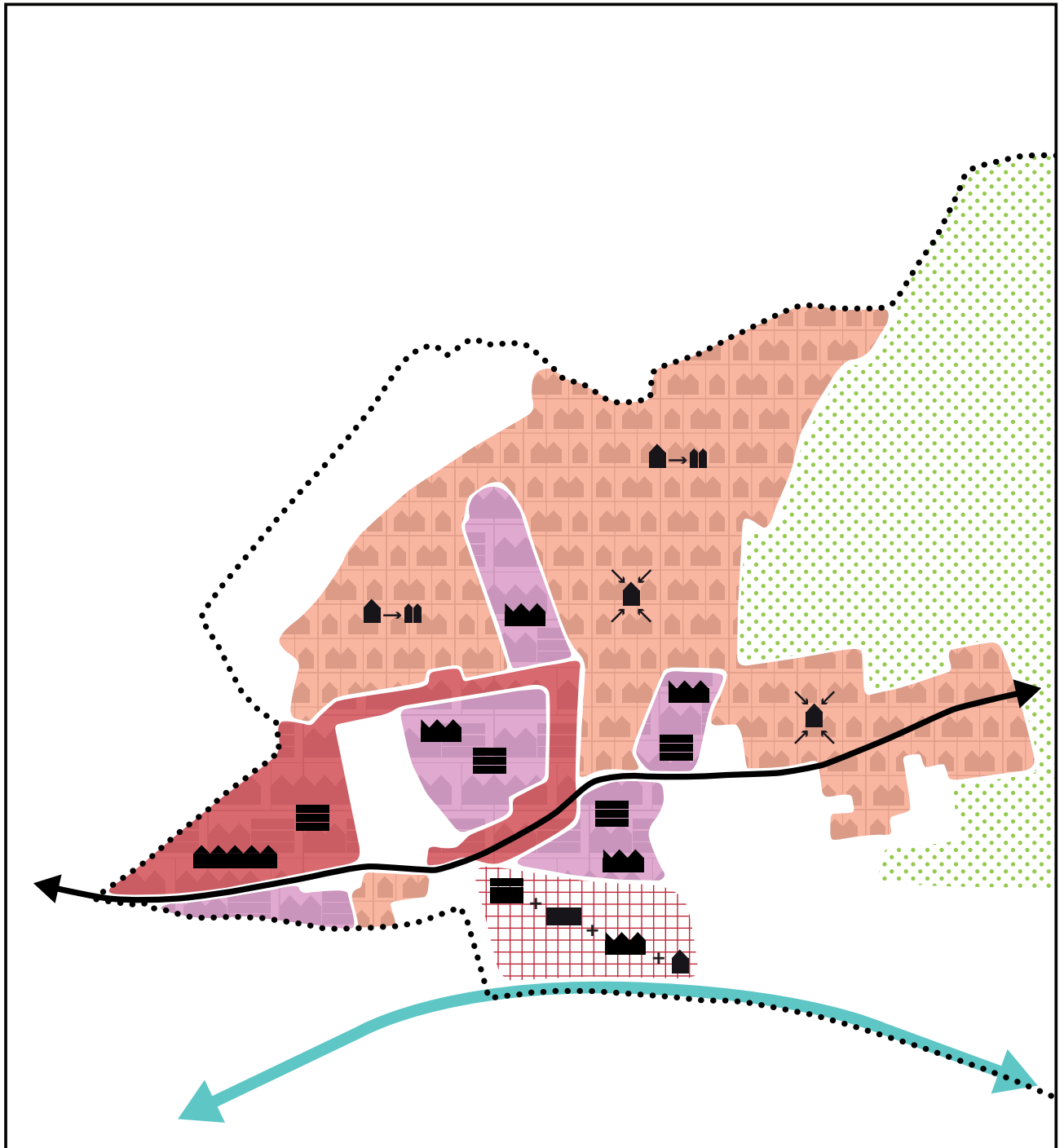
De inplanting van deze projecten dient de kwaliteit van de woonomgeving te vrijwaren. Het creëren van een groenbuffer langs de R4 zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal hier toe bijdragen. Alsook het creëren van publiek groen binnen de nieuwe ontwikkeling.












9.1.3

Deelgebied 2: Eenbeekeinde

Het Eenbeekeinde vormt het meest westelijke deel van de gemeente en sluit nauw aan bij Sint-Amandsberg. In het oosten wordt het begrensd door kastelensites die het Eenbeekeinde scheiden van het centrum van Destelbergen. Binnen het deelgebied kunnen er opnieuw een aantal zones worden afgebakend. Er is de dichtbebouwde kern die een verlengde vormt van Sint-Amandsberg, een aantal dense woonwijken en residentieel woonweefsel dat een meer open karakter vertoont.

Kaart 19: Visiebeeld Eenbeekeinde



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Stedelijk weefsel |  | inbreiding |
|  | Dense woonwijken |  | inbreiding door transformatie |
|  | Residentieel woonweefsel |  | grondgebonden opsplitsing |
|  | Projectgebied |  | appartementen |
|  | Kasteelparken |  | rijhuizen |
| | |  | halfopen bebouwing |

Visietekst Eenbeekeinde

- Stedelijk weefsel

De dichtbebouwde kern als verlengde van Sint-Amandsberg bestaat voornamelijk uit rijhuizen en appartementsgebouwen. Langsheen de Dendermondesteenweg zijn een aantal grote handelszaken gevestigd. Via de Bredenakkerstraat en de Admiraalstraat kent deze zone een aantal uitlopers.

Het stedelijk weefsel in deze zone is volledig volgebouwd. Dit maakt dat er enkel ruimte is voor transformatie van het bestaande patrimonium. Door de aanwezigheid van rijhuizen en appartementen is opsplitsing binnen deze zone niet wenselijk. Gezien de ouderdom van het patrimonium dient de focus te liggen op renovatie. Hierbij wordt uitgegaan van een kwaliteitsbewaking voor deze zone (zie opmaak algemeen kwaliteitskader).

- DENSE woonwijken

Deze uitlopers van het stedelijk weefsel omsluiten samen met de site van De Lijn een tweede zone die een ander karakter vertoont. Hier ontstaat een echt wijkgevoel met voornamelijk beletages, appartementen, maar ook halfopen bebouwingen. Deze typologie is terug te vinden langs beide zijden van de Dendermondesteenweg, richting het centrum van de gemeente. Langsheen de Bijlokeweg en een deel van de Markiesstraat

Ook deze zone is volledig volgebouwd, waardoor de focus eveneens komt te liggen op kwaliteitsbewaking. Het opsplitsen van woningen dient afgewogen te worden aan het type woning. Zo zijn beletages en appartementen niet geschikt zijn voor opsplitsing.

- Residentieel woonweefsel

In het noorden en oosten van dit deelgebied is een residentieel woonweefsel terug te vinden. Het gaat hoofdzakelijk over open bebouwing en in mindere mate halfopen bebouwing. Er zijn nog een beperkt aantal mogelijkheden om dit woonweefsel verder op te vullen. Deze kunnen ingevuld worden, rekening houdend met de omliggende typologie. Op die manier schakelen nieuwe woningen zich volledig in binnen de omgeving en wordt het weefsel afgewerkt. Net als bij het deelgebied Destelbergen-centrum gaat het over private kavels.

Binnen deze zone zijn er mogelijkheden om het bestaande patrimonium te transformeren door middel van opsplitsing. Het gaat hierbij steeds over grondgebonden verdichting.

- TAE-site

Tot slot is er het projectgebied op de voormalige TAE-site. Binnen deze zone worden via een gefaseerde ontwikkeling 240 woningen gerealiseerd. Tijdens de opmaak van onderhavig lokaal woonbeleidsplan werd reeds gestart met de eerste fase van deze ontwikkeling. Verschillende woontypes worden hier ontwikkeld: penthouses,

woningen, appartementen. Een deel van dit aanbod heeft betrekking op betaalbaar wonen zodat de profielen die momenteel een hoge instapdrempel ervaren toch terecht kunnen in Destelbergen. De gemeente Destelbergen dient bij nieuwbouwprojecten van een zekere omvang steeds toe te kijken dat er een voldoende mixiteit aanwezig is in de woningtypes. Voor de TAE site gaat dit over appartementen en schakelwoningen. Ruime vrijstaande woningen zijn hier niet wenselijk. Een aanpassing van het BPA door middel van een RUP is in die zin wenselijk. Naast de mixiteit dient er ook een voldoende dichtheid aanwezig te zijn.

De gemeente dient er eveneens op toe te zien dat er een voldoende aanbod wordt voorzien voor sociale woningen. Binnen de eerste fase van de TAE-site werden 14 sociale huurwoningen voorzien. In het kader van het behalen van het sociaal objectief dienen in fase 2 en fase 3 eveneens sociale woningen te worden voorzien.

9.1.4

Deelgebied 3: Haenhout

Het derde deelgebied, Haenhout, situeert zich in het noordoosten van Destelbergen en wordt begrensd door de R4. Dit deelgebied is gelegen in het buitengebied waardoor het niet prioritair is, dit in tegenstelling tot de eerste twee deelgebieden die deel uitmaken van het stedelijk gebied Gent. Verdichting is hier dan ook niet van toepassing.

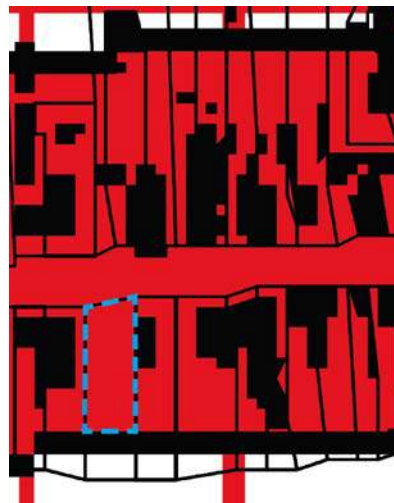
De bebouwing situeert zich langsheen linten die zowel een dens karakter als een open karakter vertonen. De linten doorkruisen een tuinbouwgebied dat aansluit bij buurgemeente Lochristi. Het karakter van dit tuinbouwgebied bewaren staat binnen dit deelgebied voorop.

Visietekst Haenhout

- Linten met dens karakter

De algemene visie voor deze linten is dat verdichting mogelijk is, op voorwaarde dat het bestaande woonlint wordt opgevuld en niet wordt uitgebreid. Op die manier wordt de bestaande structuur versterkt en kan het de uitstraling van tuinbouwgebied behouden. Het betreft dus onbebouwde percelen die zich binnen woongebied in een woonlint met dens karakter bevinden. Het afwerken van wachtgevels valt hier bvb. onder. Dergelijke ingrepen betekenen een verbetering voor de omgeving.

Een transformatie door opsplitsing is binnen deze linten niet wenselijk, het gaat vaak over gesloten bebouwing en halfopen bebouwing die dit niet toelaten. De transformatie van het bestaand patrimonium dient zich te focussen op het stimuleren van renovatie. Dergelijke renovaties dienen beoordeeld te worden binnen het algemeen kwaliteitskader.



Figuur 28: Voorbeeld opvulling woonlint met dens karakter, afwerken van een wachtgevel

- **Linten met open karakter**

De linten met versnipperd residentieel woonweefsel kunnen waar mogelijk opgevuld worden ter versterking van de linten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de omliggende typologie zodat nieuwe woningen zich inschakelen binnen het karakter van het weefsel. Het gaat hier hoofdzakelijk over open bebouwing. Het betreft dus onbebouwde percelen die zich binnen woongebied in een woonlint met open karakter bevinden.



Figuur 29: Voorbeeld opvulling woonlint met open karakter, opvullen percelen rekening houdend met omliggende typologieën

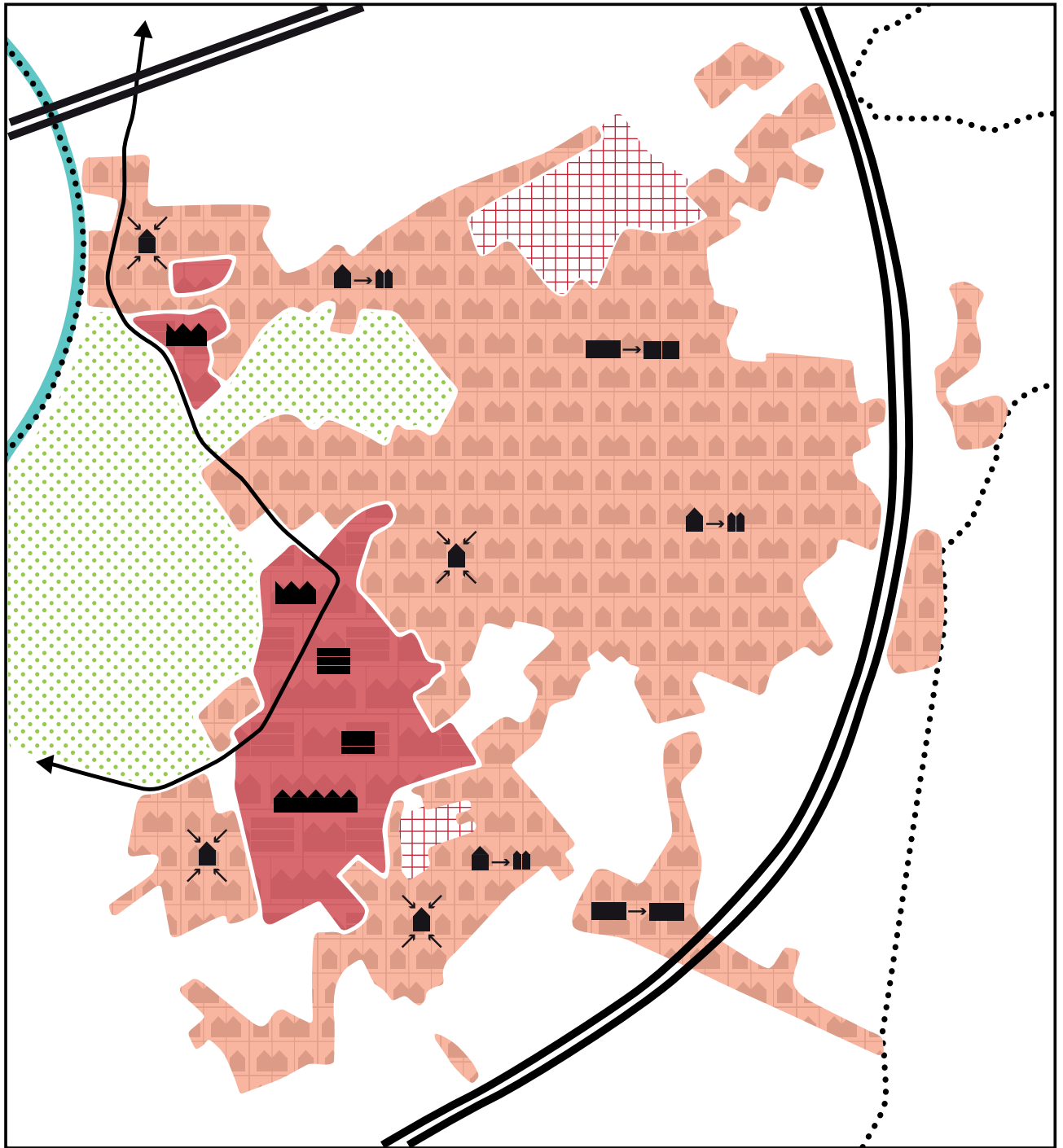
9.1.5

Deelgebied 4: Heusden-centrum

In tegenstelling tot de lintvormige opbouw van Destelbergen is er in Heusden een radiaal centrum terug te vinden. In het westen wordt het centrum begrensd door kasteelparken en de Scheldevallei. De bebouwing heeft zich voornamelijk in noordelijke en oostelijke richting doorgezet waarbij er een onderscheid gemaakt kan worden tussen het gemeentecentrum en het residentieel woongebied.

Het centrum van Heusden maakt geen deel uit van de afbakening van het stedelijk gebied Gent en bevindt zich dus volledig in het buitengebied. De globale verdichtingsvisie gaat uit van een versterking van de kern Heusden.

Kaart 20: Visiebeeld Heusden-centrum



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Gemeentecentrum |  | inbreiding |
|  | Residentieel woonweefsel |  | inbreiding door transformatie |
|  | Kasteelparken |  | grondgebonden opsplitsing |
|  | Woonuitbreidingsgebieden |  | appartementen |
| | |  | rijhuizen |
| | |  | halfopen bebouwing |

Visietekst Heusden-centrum

- Gemeentecentrum

Het radiale centrum bestaat hoofdzakelijk uit rijhuizen, appartementen en half open bebouwingen. Door de aanwezigheid van handelszaken en openbare functies vormt de Tramstraat de belangrijkste as binnen deze zone en deelgebied. Via de Tramstraat is er een verbinding met Destelbergen, Melle, Laarne en Wetteren.

Het centrum van Heusden is vrij dens waardoor de focus eerder komt te liggen op de transformatie van het bestaand patrimonium. In het verleden werd er reeds werk gemaakt van dorpskernvernieuwing. Dit kan verder gezet worden met een focus op wonen. In de meest dense omgeving kan er ingezet worden op een hogere bouwhoogte. Op die manier zien alleenstaanden en starters een lagere instapdrempel ontstaan. Deze ontwikkelingen dienen zich in te schakelen in de omliggende morfologie.

Verder is er binnen het centrum aandacht nodig voor renovatie. Het stimuleren van renovatie zorgt voor een verdere kwaliteitsbewaking binnen dit gebied.

Het centrum van Heusden vormt eveneens een geschikte plaats om in te zetten op ouderen. Net zoals in het centrum van Destelbergen kan dit gebeuren door kleinschalige projecten te ontwikkelen die vertrekken vanuit het wonen en niet vanuit zorg. De nabijheid van woonzorgcentra of dienstencentra vormt een meerwaarde, evenals de nabijheid van handelszaken, publieke functie, verblijfsruimte,... Een te grote afstand van het centrum neemt de meerwaarde van dergelijk project weg. Het WZC Kouterhof en het Dienstencentrum Heusden hebben hiervoor een optimale ligging.

- Residentieel woonweefsel

Aansluitend bij het centrum zijn residentiële woonweefsels terug te vinden waarbij de grootste dichtheden aangrenzend aan het centrum terug te vinden zijn. Binnen deze woonweefsels zijn hoofdzakelijk open en halfopen bebouwing terug te vinden, vaak gaat het over grotere percelen.

Het residentieel woonweefsel kan in beperkte mate worden opgevuld. Opvulling is enkel mogelijk als het bestaande woonweefsel wordt opgevuld, uitbreiding van het woonweefsel is hier niet van toepassing. Opvulling van het weefsel zal uitgaan van het opvullen van private kavels.

Een tweede mogelijkheid is de transformatie van het bestaande patrimonium. Het residentieel woonweefsel binnen deze zone is geschikt om woningen op te splitsen. Ook hier dient vastgehouden te worden aan het principe van een ruimtelijke configuratie van de percelen met de omliggende percelen. Het gaat met andere woorden op verticale opsplitsing.

Er bevinden zich een aantal woonuitbreidingsgebieden in Heusden. Gezien de ligging in het buitengebied wordt er geopteerd deze niet aan te snijden. Uitzondering hierop is WUG Pensstraat, dat omwille van de ligging wel geschikt is. Indien er in functie van

het BSO wordt overwogen om gebieden aan te snijden, dienen diegene die het dichtst bij de kern liggen prioriteit te krijgen. Zie ook algemene opmerking 9.1.8.

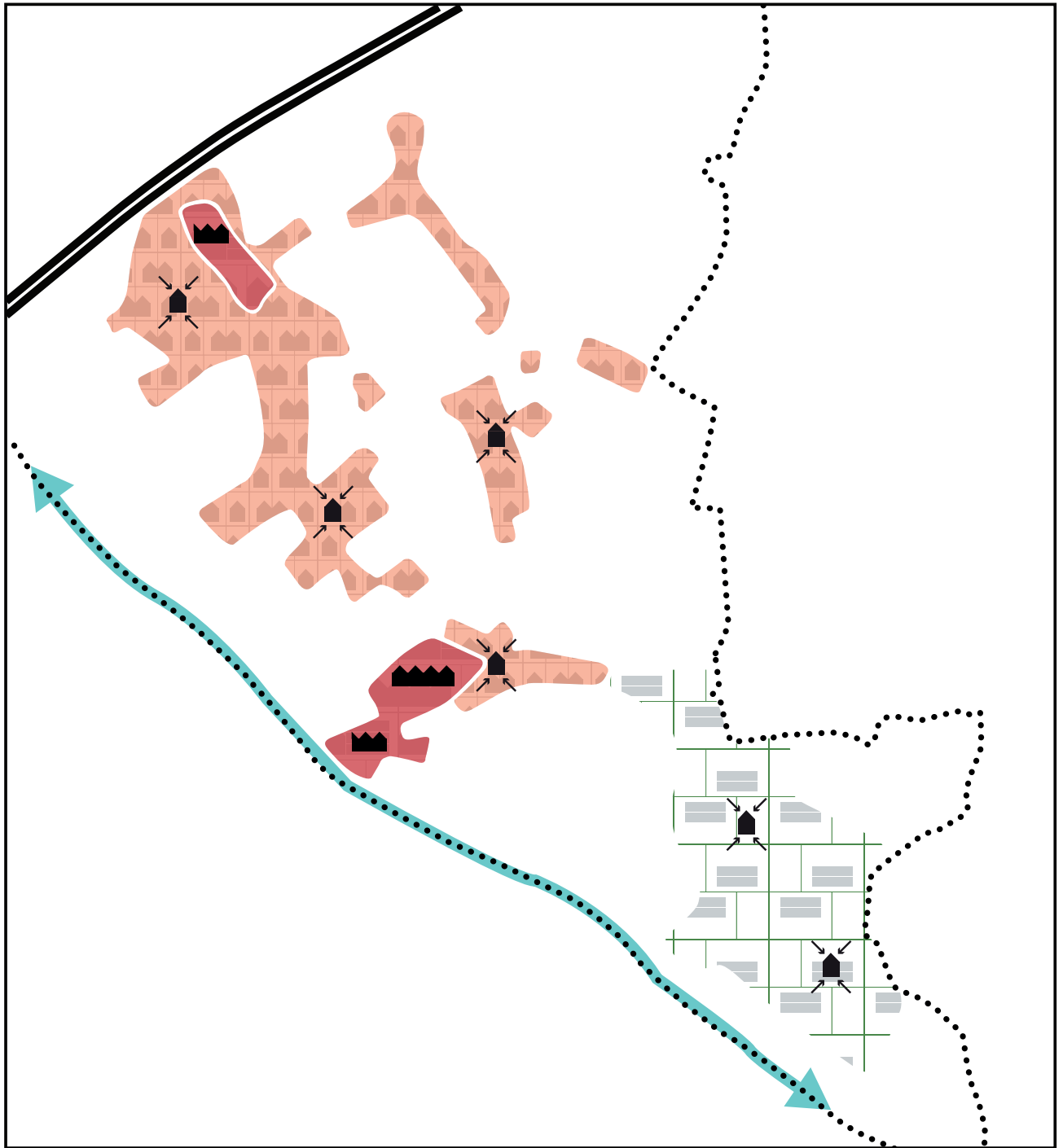
9.1.6

Deelgebied 5: versnipperde kernen Heusden

Heusden kent eveneens een aantal versnipperde kernen. Deze situeren zich vooral in het zuiden van de deelgemeente. De meeste kernen zijn ontstaan als uitlopers van Heusden en rond verbindingswegen met de naburige gemeente. Zo vormen de kernen Hullendries, Mellehoek en Veerhoek de verbinding met Melle en Wetteren. De Magerstraat kruist de R4 en vormt een verbinding met Laarne.

Binnen de kernen kan er een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende zones. Zo zijn er de gehuchten met hoofdzakelijk rijhuizen, het aansluitend residentieel woonweefsel en de kern De Bommels in het uiterste zuiden heeft met zijn grote percelen en groene omgeving eerder een woonparkkarakter. Deze kernen maken deel uit van het buitengebied waardoor ze niet als prioriteit worden aanzien.

Kaart 21: Visiebeeld versnipperde kernen Heusden



- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kernen |  inbreiding |
|  Residentieel woonweefsel |  inbreiding door transformatie |
|  Kern De Bommels |  grondgebonden opsplitsing |
| |  appartementen |
| |  rijhuizen |
| |  halfopen bebouwing |

Visietekst versnipperde kernen Heusden

- Kernen

De algemene visie voor deze kernen (Hullendries/Veerhoek) is dat verdichting mogelijk is, op voorwaarde dat het bestaande woonlint wordt opgevuld en niet wordt uitgebreid. Op die manier wordt de bestaande structuur versterkt en kan het de uitstraling van open landbouwgebied behouden.

Het stimuleren van renovatie kan bijdragen tot een kwaliteitsverhoging van deze linten. Een opvolging vanuit het algemeen kwaliteitskader is noodzakelijk.

- Residentieel woonweefsel

Het residentieel woonweefsel kan waar mogelijk opgevuld worden ter afwerking van de linten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de omliggende typologie zodat nieuwe woningen zich inschakelen binnen het karakter van het weefsel.

Door de ligging in het buitengebied is een verdichting door middel van opsplitsing niet aan de orde.

- De Bommels

De woonkern De Bommels is op enkele percelen na volledig volgebouwd. Deze percelen kunnen verder opgevuld worden, rekening houdend met de omliggende typologie. Het is wenselijk om de bestaande typologie van eengezinswoningen te behouden en het groene karakter te vrijwaren.

9.1.7

Deelgebied 6: Kastelensites

De gemeente Destelbergen heeft een aanzienlijk aantal kastelensites op haar grondgebied. Deze bepalen mee het groen en open karakter van de gemeente, waardoor het belangrijk is om beleidsmatig na te denken over deze sites. De kastelen en omliggende domeinen zijn vaak duur in onderhoud, de bewoners zijn van een zekere ouderdom, de kastelen zijn niet gemaakt om met slechts twee personen in te wonen,... Een algemene visie dringt zich dus op. Daarom maakt de gemeente Destelbergen momenteel een 'RUP Kastelensites' op.

Vanuit het woonbeleidsplan wordt geadviseerd om binnen de opmaak van het 'RUP Kastelensites' grondig na te denken over hoe wonen een plaats kan krijgen binnen de visie rond de kastelensites. Deze sites zijn immers geschikt om vernieuwende projecten een kans te geven: opsplitsing in meerdere woonunits, integratie als woonzorgcluster waarbij nieuwbouw gecombineerd wordt met het bestaande patrimonium, het openstellen van de parken als verblijfsruimte,... De mogelijkheden zijn ruim en kunnen er voor zorgen dat de sites een toekomst hebben en blijvend bijdragen tot het imago van de gemeente.

Verschillende doelgroepen kunnen hierbij aan bod komen: traditionele gezinnen, empty nesters, senioren. Voor dit deelgebied werd geen apart kaartbeeld ontwikkeld, aangezien het eerder over een aanbeveling gaat naar een parallele studie.

9.1.8

Algemene opmerking: visie op de woonuitbreidingsgebieden

De gemeente Destelbergen beschikt over verschillende woonuitbreidingsgebieden. De algemene stelregel is dat de WUG's in het stedelijk gebied prioritair zijn en als eerste dienen aangesneden te worden. Indien er geen mogelijkheden meer zijn in het stedelijk gebied, kan er gekeken worden naar het buitengebied. In het buitengebied dienen de zones het dichtst bij de kern prioriteit te krijgen, vervolgens kan er verder gekeken worden in functie van het bindend sociaal objectief en de ruimtelijke gewenstheid.

Uitzondering in het buitengebied is de Pensstraat. De ligging van de Pensstraat nabij het centrum van Heusden zorgt dat deze zone wel geschikt is voor aansnijding. De woonuitbreidingsgebieden in de zone Damstraat en rond Heusden-centrum zijn op hun beurt niet wenselijk om aan te snijden omwille van hun ligging. Bij het ontwikkelen van woningen voor sociale doelgroepen dient men rekening te houden met de nabijheid van diensten, voorzieningen, het openbaar vervoer,... Bij het inplanten van sociale woningbouw spelen deze zaken een cruciale rol.

Indien men in de toekomst toch de overweging zou maken om deze woonuitbreidingsgebieden aan te snijden voor sociale woningbouw, dient de voorkeur uit te gaan naar de zones die het dichtst bij het centrum gelegen zijn.

Percelen die gelegen zijn in een woonuitbreidingsgebied waar vandaag al een woning op staat en gelegen zijn langs een goed uitgeruste weg (cfr. Hooistraat), kunnen in aanmerking komen voor verdere verdichting. De criteria die dit bepalen dienen vastgelegd te worden.

9.1.9

Deelactie 1.3: Differentiatie van het woonaanbod

Rol van de matrix

De gemeente Destelbergen wil haar eigen identiteit behouden en versterken, en de ruimtelijke kwaliteit optimaliseren. Om dit te realiseren dient verstandig omgegaan te worden met de invulling van toekomstige projecten. Een mix van woningtypes kan inspelen op het aanbodbeleid voor doelgroepen, het verlagen van de instapdrempel en het bewaken van het ruimtelijk karakter.

SumResearch ontwikkelde een inspirerend kader dat de gemeente kan bijstaan in het voeren van haar woonbeleid. Dit kader wordt voorgesteld in de vorm van een matrix. Deze matrix toont woningtypes die gekoppeld zijn aan de ruimtelijke locatie in Destelbergen waar deze wenselijk zijn. Ieder woningtype is automatisch gekoppeld aan bepaalde doelgroepen (zie woningtypologie).

Het moet evenwel duidelijk zijn dat het gaat om een niet-bindend kader. Het richtinggevend karakter van de matrix is vooral bedoeld als inspiratiebron voor ontwikkelaars en hulpmiddel voor de stedenbouwkundige ambtenaar die een beoordeling moet maken over voorgestelde projecten. De gemeente kan het als adviserend instrument gebruiken voor nieuwe projecten.

Hoe de matrix gebruiken?

De matrix is opgebouwd op basis van de deelgebieden die in voorgaande sectie aan bod kwamen. Binnen de deelgebieden wordt een verfijning uitgevoerd, deze vormt het vertrekpunt voor het uitbouwen van een ruimtelijke visie voor meer compacte woonvormen.

De bovenste rij van de matrix geeft de voorgestelde woningtypologieën weer. Links zijn de verschillende deelgebieden in Destelbergen terug te vinden waarbinnen elk van de type woningen al dan niet als wenselijk worden geacht. De gemeente dient dit kader verder in te vullen. Dit kan door aan een gradatie toe te voegen over de wenselijkheid, of een koppeling te maken met de doelgroepen.

We benadrukken nogmaals dat de matrix een hulpmiddel is en de voorgestelde typologieën indicatief zijn. Ze vormen een soort prototype waarbinnen men oneindig kan variëren. Bovendien is het ook de bedoeling om bij grotere projecten niet enkel te kiezen voor één bepaald type, maar voor een combinatie van meerdere types. Er kan gevarieerd worden types de verschillende types en binnen de types.

Binnen deelactie 1.3 wordt de matrix gefinaliseerd na afloop van de ruimtelijke verfijning binnen deelactie 1.1.

Woningtypologie

Binnen de matrix zijn verschillende woningtypologieën opgenomen die dienen als prototype. Alvorens tot de matrix zelf over te gaan, wordt iedere typologie kort omschreven. Dit vormt een aanzet tot het ontwikkelen en bijhouden van een databank/handboek van goede voorbeelden. Het ontwikkelen van dergelijke

databank/handboek zal de gemeente bijstaan in het uitvoeren van haar woonbeleid en is opgenomen als specifiek actiepunt bij actiekader 5.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Eengezinswoningen (1 gebouw = 1 woonentiteit)
 - Rijwoning
 - Halfopen woning
 - Vrijstaande woning
- Meergezinswoningen (1 gebouw = meerdere woonentiteiten)
 - Appartementgebouw
 - Schakelwoning
 - Urban villa

Eengezinswoningen

Rijwoning: een klassieke aaneenschakeling van kleinere eengezinswoningen met een buitenruimte achter de woning. De aaneenschakeling zorgt voor een gesloten gevelfront. Dit type woningen is geschikt voor starters en kleine gezinnen.

Halfopen woning: bij halfopen woningen staan de woningen zij aan zij op de perceelgrens. Dit type van woningen is geschikt voor traditionele gezinnen, maar in gevallen van compacte halfopen woningen zijn deze ook geschikt voor starters.

Vrijstaande woning: de woning is gebouwd in het centrum van het perceel. Dit kan evenwel als nadeel hebben dat de ruimten langs beide zijanten van de huizen onderbenut worden. Dit type van woningen is geschikt voor traditionele gezinnen.


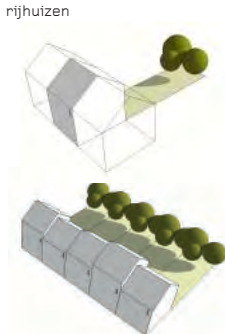

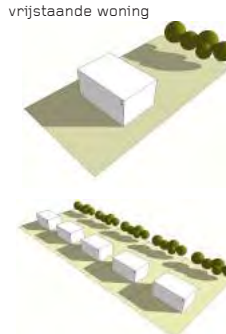
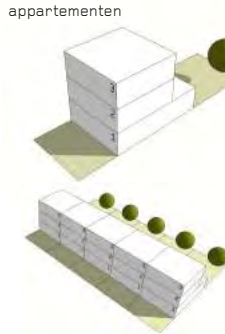

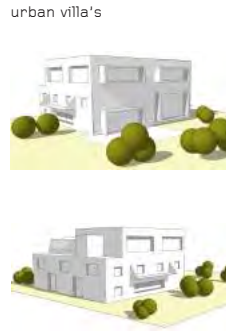
Meergezinswoningen


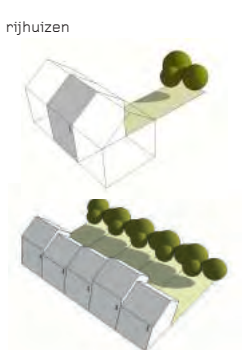
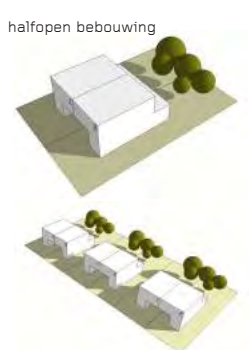
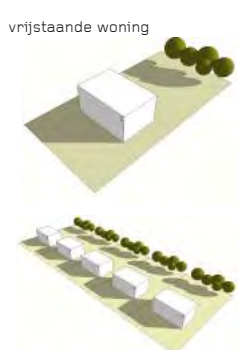
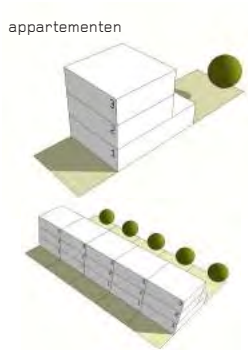
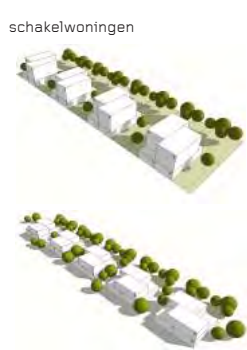

Appartementgebouw: een gebouw met meerdere bouwlagen waarbij elke bouwlaag één of meerdere woningen bevat. Op vlak van appartementengebouwen zijn verschillende combinaties mogelijk. Het type in de matrix toont een combinatie van één grondgebonden woning en twee appartementen. De woningcombinaties kunnen zowel als gesloten of halfopen bebouwing voorkomen. Deze woningen zijn geschikt voor verschillende types van huishoudens: starters, kleine gezinnen, empty nesters en senioren.

Schakelwoning: type van meergezinswoning waarbij één gebouw maximaal 2 woningen bevat. Onder het dakvolume worden geen leefruimtes toegelaten (keuken, eetplaats, living). Schakelwoningen kunnen zowel als open, halfopen of gesloten bebouwing voorkomen. Dit type van woningen is geschikt voor starters, kleine gezinnen, traditionele gezinnen, empty nesters en senioren (gelijkvloers).

Urban villa: type van meergezinswoningen die zich inbedt in een groene omgeving. Urban villa's hebben een ruim en open karakter. Bovendien laten ze toe om een hogere densiteit te bereiken zonder een degradatie van de omgeving. Deze woningen zijn geschikt voor verschillende types van huishoudens: starters, kleinere gezinnen, traditionele gezinnen, empty nesters en senioren.

Tabel 15: Matrix woontypologieën Destelbergen (1) en Heusden (2)

|  <p>senioren empty nesters traditioneel gezin klein gezin starters</p> | Eengezinswoningen (1 gebouw = 1 woonentiteit) | | | Meergezinswoningen (1 gebouw = meerdere woonentiteiten) | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | rijhuizen  | halfopen bebouwing  | vrijstaande woning  | appartementen  | schakelwoningen  | urban villa's  |
| Destelbergen-centrum gemeentecentrum | | | | | | |
| residentieel weefsel | | | | | | |
| residentieel weefsel met woonparkkarakter | | | | | | |
| projectgebied | | | | | | |
| Eenbeekeinde stedelijk weefsel | | | | | | |
| dense woonwijken | | | | | | |
| residentieel weefsel | | | | | | |
| TAE-site | | | | | | |
| Haenhout linten met dens karakter | | | | | | |
| linten met open karakter | | | | | | |

|  <p>senioren empty nesters traditioneel gezin klein gezin starters</p> | Eengezinswoningen (1 gebouw = 1 woonentiteit) | | | Meergezinswoningen (1 gebouw = meerdere woonentiteiten) | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| | rijhuizen | halfopen bebouwing | vrijstaande woning | appartementen | schakelwoningen | urban villa's |
| Heusden-centrum gemeentecentrum |  |  |  |  |  |  |
| residentieel weefsel | | | | | | |
| Versnipperde kernen kernen | | | | | | |
| residentieel weefsel | | | | | | |
| kern De Bommels | | | | | | |
| Kastelensites | | | | | | |

9.2 Actiekader 2: Opmaak van een algemeen kwaliteitskader

De kwaliteit van het bestaand patrimonium is een aandachtspunt op lange termijn. Het tempo van kwaliteitsverhoging verloopt nu eenmaal gestaag. In het kader van een kwaliteitsvolle woonomgeving te ontwikkelen en te continueren kan een kwaliteitskader ontwikkeld worden waar renovatie- en nieuwbouwprojecten aan moeten voldoen. De doelstelling van het algemeen kwaliteitskader is het kwaliteitsniveau van bestaande en nieuwe woningen te laten toenemen. Dergelijke kwaliteitsverbetering is niet gebiedsgericht, maar is van toepassing op alle woningen binnen de gemeente.

Dergelijk kwaliteitskader kan verschillende vormen aannemen:

- Checklist
- Richtlijnen
- Minimumvoorwaarden
- Normen
- Reglement
- Verordening

Vandaag gelden er in Destelbergen reeds een aantal richtlijnen met betrekking tot het aantal bouwlagen, parkeernormen, verplichte buitenruimte bij appartementen, grootte van appartementen en de uitstraling van de architectuur. De basisfilosofie om dergelijke richtlijnen te verzamelen binnen een kwaliteitskader, is het nastreven van een goede ruimtelijke ordening.

Ter inspiratie geven we enkele afzonderlijke richtlijnen en twee uitgewerkte voorbeelden mee: het toetsingskader van de stad Mortsel en de duurzaamheidsmeter van de stad Gent. Het toetsingskader in Mortsel is een inspanningsverbintenis. Via een aantal concrete vragen wordt er nagegaan of er bij het ontwerpen van het project is nagedacht over maatregelen inzake mobiliteit, open ruimte, levenslang wonen,... De duurzaamheidsmeter in Gent is eerder een resultaatverbintenis die via een zeer uitgebreide en gedetailleerde checklist een score geeft aan het behandelde project.

Binnen het kwaliteitskader kunnen ook kwaliteitseisen opgenomen worden voor woningopsplitsing. Bijvoorbeeld voor buitenruimtes, bergruimtes, fietsberging, isolatie, privacy,... Ter inspiratie worden een aantal richtlijnen opgenomen die kaderen in de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden.

De gemeente Destelbergen kiest zelf de detaillering van het kwaliteitskader. Worden algemene principes vastgelegd? Worden er normen bepaald? Wordt het kwaliteitskader gehanteerd bij elk individueel project? Of pas vanaf een aantal wooneenheden? De aanbeveling is dat een proefperiode van 1 jaar nuttig kan zijn. Waar nodig kan eventueel worden bijgestuurd, alvorens het kader in een verordening of reglement te vertalen. Via sensibilisering en informatieverstrekking dient het kwaliteitskader kenbaar gemaakt worden.

Het kwaliteitskader kan opgemaakt worden door een interne werkgroep binnen de gemeente en vervolgens afgetoetst worden met de GECORO. Bij deze werkgroep kunnen eventueel lokale experts betrokken worden door middel van een oproep in het gemeentelijk informatieblad, de gemeentewebsite,... Dit creëert een draagvlak en kan een nuttige aanvulling zijn bij de kennis die reeds intern aanwezig is.

Best practice: Toetsingskader voor nieuwe woonprojecten in Mortsel

De stad Mortsel heeft in haar woonbeleidsplan de actie opgenomen om een toetsingskader uit te werken voor nieuwe woonprojecten. De Woonraad heeft de taak op zich genomen om dit kader uit te werken. Het is een aftoetsing naar welke inspanningen gebeuren bij het tot stand brengen van de woning of project en helpt de Woonraad bij haar adviserende functie. Samen met de elementen van beoordeling in dit kwaliteitskaders hangen ook drie afspraken samen:

- a. Er moet worden bepaald wat de profielschets is van de toekomstige bewoner.
- b. Na de realisatie van het project kan getoetst worden of de verwachtingen werden ingelost (= follow-up).
- c. De Woonraad beveelt aan om de profielschets, de follow-up en de beoordelingselementen, verplicht onderdeel te maken van het project(plan).

Het kwaliteitskader zelf bestaat uit twee delen, hieronder zijn een aantal punten opgenomen ter inspiratie. Het volledige kwaliteitskader is te raadplegen op de website van de stad Mortsel (www.mortsel.be).

1. Een kwaliteitsvolle en duurzame woning

- Wordt het principe van inbreiding zo goed mogelijk toegepast? (Ligt de bouwgrond in een woongebied?...)
- Draagt het project bij tot voldoende betaalbare en/of kleine woningen of sociale (huur)woningen?
- Wordt de woning gebouwd volgens het principe van levenslang wonen?
- Is er genoeg aandacht voor hedendaagse normen van duurzaamheid, energiezuinigheid...?
- Is het woonproject niet in strijd met reeds goedgekeurde beleidsdocumenten?

2. Een kwaliteitsvolle woonomgeving

M.b.t. open ruimte:

- Is er in het woonproject voldoende groen voorzien (%)
- Is er in het project voldoende openbare ruimte voorzien?

- Respecteert het project de voorgeschreven dichtheden?

M.b.t. mobiliteit:

- Is het project goed bereikbaar? Openbaar vervoer? Fiets?
- Is er in het project voldoende parkeerplaats voorzien?

M.b.t. voorzieningen:

- Voedingwinkels, medische voorzieningen, scholen, recreatieve ontmoetingsplaatsen in de nabijheid?
- Zijn er collectieve én duurzame voorzieningen (autodelen, fietsstallingen, natuurlijke waterzuivering,...)

M.b.t. hinder: werd de hinder naar omwonenden (geluidshinder, verkeershinder...) zoveel mogelijk beperkt?

M.b.t. samenwerking: werd er voor het woonproject overlegd met actoren zoals de wooncel, ruimtelijke ordening, milieudienst, openbare vervoersmaatschappij, omwonenden, toekomstige bewoners...?

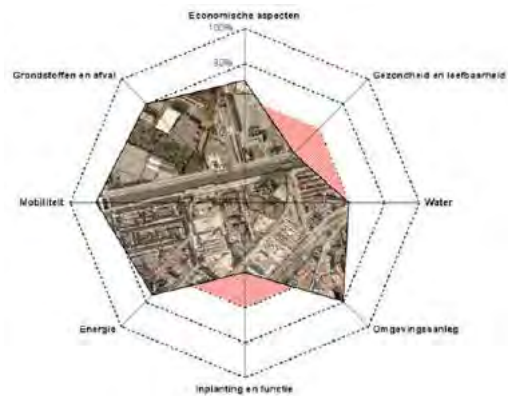
Bron: Stad Mortsel, 2009. *Toetsingskader voor nieuwe woonprojecten Mortsel*. Mortsel, pp.3

Best practice: Duurzaamheidsmeter stad Gent

De stad Gent hanteert twee duurzaamheidsmeters die door **SumResearch** in samenwerking met evr-Architecten en Daidaloz-Peutz werden ontwikkeld. Eén voor stadsprojecten en één voor economische sites (zoals bedrijventerreinen en kantoorzones) die op een objectieve manier het begrip duurzaamheid meetbaar maken.

De duurzaamheidsmeter bevat een objectiverende methode (via standaard invultabellen) om zorg voor duurzaamheid te meten en de uitvoerder een leidraad te geven om een duurzaam project te realiseren. In meer dan 100 punten wordt de na te streven kwaliteit benoemd en gerangschikt volgens specifieke hoofdstukken en de verschillende fases in een stadsontwerp. Het inleidend hoofdstuk doet uitspraak over het projectproces; de negen andere behandelen site-gebonden maatregelen.

1. Geïntegreerd projectproces
2. Inplanting en functie
3. Mobiliteit
4. Natuurlijk milieu
5. Water
6. Grondstoffen en afval
7. Energie
8. Gezondheid, leefbaarheid en toegankelijkheid
9. Economie en werk
10. Innovatie



In ieder hoofdstuk zijn er verschillende punten die verplicht zijn, ze moeten zonder meer voldaan worden, anders scoort men op dat hoofdstuk 0 punten en kan het project in die vorm niet uitgevoerd worden. Andere punten zijn vrij na te streven.

Figuur 30: Score-overzicht duurzaamheidsmeter Gent (Bron: **SumResearch**, 2011)

| SELECIE DE SITE | VOORONTWERP PROJECTLEIDERS / ONTWERP | DEELNAME ONTWERP DEELPROJECT | STEDENBUWINGDE VERGUNNINGEN DEELPROJECT | UITVOERINGSDEELPROJECT | VOORLOPBE OPLAEBING DEELPROJECT | VERPLICHT | 0. | Geïntegreerd projectproces | | | | | | | | | |
|-----------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------|----|----------------------------|----|----|----|----|----------------------------------------------|-----|-----|-----|--------------|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 | 27 | 29 | 30 | 30 | 30 | 1. | Inplanting en functie | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 17 | 19 | 20 | 2. | Mobiliteit | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 10 | 16 | 20 | 20 | 3. | Natuurlijk milieu | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 8 | 10 | 10 | 10 | 4. | Water | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 10 | 10 | 5. | Grondstoffen en afval | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 30 | 30 | 30 | 6. | Energie | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 9 | 16 | 19 | 19 | 20 | 7. | Gezondheid, leefbaarheid en toegankelijkheid | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 6 | 6 | 8 | 10 | 8. | Economie en werk | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 5 | 10 | 9. | Innovatie | | | | |
| VERPLICHT | 10. | Beheer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 51 | 122 | 135 | 151 | 160 | TOTALE SCORE |

Criteria

De verschillende punten worden pas bekomen indien voldaan is aan specifieke criteria. Soms zijn de maatregelen gedefinieerd als prestatieniveaus (onderscheidende criteria waarbij de score afhangt van de behaalde prestatie) of als verschillende criteria waaruit een keuze kan worden gemaakt (cumulatieve criteria waarvan de score opgeteld kunnen worden). Dit staat duidelijk vermeld bij het desbetreffend punt.

Score

De toegekende punten worden opgeteld en afgewogen t.o.v. het totaal aantal mogelijke punten tot een behaald percentage. Deze score wordt in een overzichtelijk staafdiagram aangeduid zodat men kan aflezen in welk hoofdstuk men goed of slecht scoort.

Enkele voorbeelden uit de duurzaamheidsmeter voor stadsprojecten:

| Bereikbaarheid voor fietsers |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – 10 punten als een fietspad van op de site kan aansluiten op het lokale fietsroutenetwerk |
| – 10 bijkomende punten als een fietspad van op de site kan aansluiten op het bovenlokale fietsroutenetwerk of een knooppunt van recreatieve fietspaden |

| Bereikbaarheid via openbaar vervoer |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – 10 punten als de site op maximaal 500m van een halte voor het openbaar vervoer ligt en voldoet aan de volgende rittenfrequentie: weekdays 6u-9u en 16u-18u: 4 ritten/u, weekdays 9u-16u en 18u-21u: 3 ritten/u, weekend 8u-23u: 2 ritten/u |
| – 5 bijkomende punten als de site op maximaal 200m ligt van een halte op een hoofdtramlijn van het openbaar vervoer |
| – 10 bijkomende punten als de site op maximum 200m ligt van de knooppunten van de hoofdtramlijnen van het openbaar vervoer en op minder dan 200m loopafstand van een trainstation |

| Aanwezigheid sociale en/of culturele voorzieningen |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – 2 punten worden toegekend per voorziening (max. 6 punten) die binnen de 500m van de site aanwezig is. Als voorziening wordt begrepen: bibliotheek, kunstencentrum, museum, cinema, exoruimte, (socio-)cultureel centrum, buurt-, diensten- of woonzorgcentrum, huisartsenpraktijk. |
| – 2, 4, 6 of 10 punten als de footprint van het stadsproject respectievelijk <100%, <75%, <50% of <25% is van de footprint van de uitgangssituatie |

| Verplichte criteria i.v.m. milieu en natuur |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| – situeer het terrein in zijn ruimere omgeving (lokalisatie op natuurlijk milieu kaarten) |
| – maak een opmetingsplan van het terrein op |
| – maak een inventaris van de waarde volle elementen op de site |

| Stedelijke opwarming - gebouwen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – 3 punten bij het voorzien van minimum 50% van het totale dakoppervlakte van de woningen met een groendak |
| – Of 3 punten bij het voorzien van minimum 75% van het totale dakoppervlakte van de woningen met materialen met een Solar Reflectance Index (SRI) van minimum 29 |

| Inrichting en integratie van collectief en privaat groen |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – 2 punten bij groepswoningbouw/appartementen wordt minimaal 10% van het netto-vloeroppervlakte aan collectief groen voorzien |
| – 2 punten bij het kiezen voor een transparante levende of begroeide terreinafsluiting: hagen, gevlochten wilgen,... |
| – 2 punten bij het voorzien van groengevels die niet alleen bijdragen tot de beeldkwaliteit, maar die ook zorgen voor een beter gebouw |

| Sociale en economische aspecten |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het stadsproject voorziet in: <ul style="list-style-type: none"> – 20% sociale woningen en 20% niet-sociale huurwoningen – 50% van de verhuurde woningen worden sociaal verhuurd – Vanaf 100 sociale woningen wordt voorzien in 20% private woningen |
| Woningen voor gezinnen met kinderen: <ul style="list-style-type: none"> – Minstens 40% van de woningen hebben 2 slaapkamers – Minsten 20% van de woningen hebben 3 slaapkamers – Minstens 5% van de woningen hebben 4 of meer slaapkamers – Grondgebonden wonen wordt voor 50% gereserveerd voor jong gezinnen (min. 2 slaapkamers) |
| Woningen voor senioren: <ul style="list-style-type: none"> – 10% van de woningen, inclusief serviceflats zijn bestemd voor ouderen – Deze woningen zijn universeel toegankelijk – Deze woningen liggen op minder dan 500m van een lokaal dienstencentrum |

Bron: **SumResearch**, et al, 2011. *Duurzaamheidsmeter Stad Gent – Duurzaamheidsmeter voor duurzaamheid en kwaliteit van stadsontwikkelingsprojecten*. Gent, pp.193

Best practice: Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden

Uit "Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden" (Stebo i.s.m. Provincie Limburg, 2011):

- Elke woongelegenheden (na splitsing) moet beschikken over volgende functies: een inkomruimte; een leefruimte (zit- en eetruimte) en een kookruimte al dan niet in één ruimte geïntegreerd; een slaapruijnte(n); een bergruimte; een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegenheden en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte of een kookruimte; een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenheden en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte, een kookruimte of een slaapruijnte; en een buitenruimte.
- De leefruimte en slaapruijnte(n) moeten rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door tenminste één te openen verticaal venster of dakvenster.

Uit de "Algemene Bouwverordening van stad Leuven" (publicatie Staatsblad 30.12.2009) vinden we volgende elementen terug:

- Voortuinen blijven minimaal 50% onverhard. In tuinen tot 500m² mag tot 50m² verhard worden. In tuinen groter dan 501m² mag tot 10% van de tuinoppervlakte verhard worden.
- In projecten met meergezinswoningen bedraagt de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m². Deze regel is niet van toepassing in het kernwinkelgebied, bij opdeling van woningen tussen 90 en 250 m², voor (ver)nieuwbouwprojecten waarbij uitsluitend gerealiseerd worden: serviceflats, collectief wonen, kamers, rust- en bejaardentehuizen.
- Elke woning met uitzondering van kamers moet over een bergruimte beschikken. Deze bedraagt minimum 1 m² bij studio's kleiner dan 60m²; 3 m² bij woningen met 1 slaapkamer of studio's groter dan 60 m²; 5 m² bij woningen met 2 slaapkamers of meer. Deze bergruimte bevindt zich in de woning.
- Elke meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijk lokaal voor opslag van huisvuil.
- Het is verboden om een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m², en minder dan 250 m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m². Deze woningen zijn geschikt als gezinswoning.

Ook stad Brugge heeft in haar "Algemene Stedenbouwkundige Verordening" (1.05.2011) een aantal kwaliteitseisen opgenomen:

- Bij een verkaveling of woningbouwproject van minstens 25 bouwkvavels of waar bebouwing voor minstens 25 woongelegenheden is voorzien, moet de nodige grond voor de aanleg van groene ruimten, recreatieve ruimten of pleinen

voorzien worden. In verkavelingen bedraagt de oppervlakte die deze moet beslaan minimum 4% van de totale oppervlakte van de bouwpercelen.

- Volgende parkeerplaatsen en fietsstallingen voorzien: Voor een nieuwbouw eengezinswoning van minder dan 150m² brutovloeroppervlakte: 1 parkeerplaats en 2 fietsstallingen. Voor een nieuwbouw eengezinswoning van meer dan 150m² brutovloeroppervlakte: 2 parkeerplaatsen en 2 fietsstallingen. - Voor een meergezinswoning: 1,33 parkeerplaatsen en 1,33 fietsstallingen per woongelegenheid. Bij gebouwen voor bejaarden/woon- en zorgcentra: 1 parkeerplaats en 2 fietsstallingen per 3 woongelegenheden. Bij sociale woningbouw: minimum 1 parkeerplaats en 2 fietsstallingen per woongelegenheid.
- In de Brugse binnenstad en in de dorpskern van Lissewege is het plaatsen van een garagepoort in de voorgevel enkel toegestaan indien deze voorgevel een breedte van minstens 9 meter heeft.

Bronnen:

Stebo, 2011. *Woning opsplitsing. Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden*. Stebo i.s.m. Provincie Limburg, pp.34

Stad Leuven, 2009. *Algemene bouwverordening*. Leuven, pp.84

Stad Brugge, 2011. *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen*. Brugge, pp.51

9.3 Actiekader 3: Uitbreiden sociaal woonaanbod

De gemeente Destelbergen heeft zich voorgenomen om voldoende inspanningen te leveren om het opgelegde sociaal objectief te behalen. Momenteel zijn een aantal projecten in uitvoering/staan er projecten op stapel waarbij sociale huur- en/of koopwoningen zijn voorzien. Het is de taak van de gemeente om samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen in te zetten op sociale woningen, teneinde het aanbod sociale woningen te verhogen.

9.3.1 Deelactie 3.1: Sociaal aanbod op publieke en private markt verhogen

In overleg met het OCMW Destelbergen en de sociale huisvestingsmaatschappijen dient er verder gezocht worden naar mogelijkheden om sociale woningbouw te realiseren. Dit kan in het kader van het lokaal woonoverleg. Door de aanwezigheid van De Gentse Haard en De Volkshaard moet het mogelijk zijn om het aanbod te verhogen.

Voorts is het de bedoeling om sociale woningen te integreren bij nieuwe projecten. Dit laat toe om een mix van doelgroepen en woningtypes te voorzien zoals uitgewerkt binnen de globale verdichtingsstrategie. Het verplichten van een bepaald aandeel sociale huisvesting kan vastgelegd worden door middel van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het is duidelijk dat voor de inplanting van sociale woningen de locatie een belangrijke rol speelt. De nabijheid van diensten, voorzieningen, openbaar vervoer,... moet optimaal zijn. In dat opzicht zijn het centrum van Destelbergen, Eenbeekeinde en het centrum van Heusden het best geschikt.

De private markt biedt dus eveneens mogelijkheden. Momenteel wordt de voormalige TAE-site ontwikkeld. In de eerste fase zijn er 14 sociale huurwoningen voorzien. De gemeente en ontwikkelaar dienen in samenspraak de invulling van fase 2 en fase 3 te bepalen. Het verder inzetten op sociale huurwoningen is hier aan te raden. Bij de ontwikkeling van het WUG Sint-Pietershofstraat/Kouterstraat zullen 60 sociale woningen worden gerealiseerd

9.3.2 Deelactie 3.2: Concrete invulling van projectzones

Binnen de gemeente zijn er een aantal gebieden die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van projecten. Zoals hierboven vermeld dient er een concrete invulling vastgelegd te worden binnen fase 2 en fase 3 van de TAE-site.

Daarnaast vormen de terreinen van het gemeentemagazijn en –depot een locatie om te onderzoeken binnen actiekader 4. De ligging lijkt geschikt voor het ontwikkelen van alternatieve woonvormen voor ouderen. Een eventueel beperkt aandeel sociale woningbouw kan overwogen worden.

Het binnengebied Burgemeester Libbrechthof-St.-Pietershofstraat wordt het best opgenomen binnen een algemene uitwerking van dorpskernvernieuwing zoals voorgesteld in actiekader 6 (zie verder).

Naast de mogelijkheden in woongebieden zijn er ook een aantal woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente. Voor het WUG Sint-Pietershofstraat

en Kouterstraat is een masterplan opgemaakt waarbij conform het GRS een sociale last van 10% is opgelegd. In totaal zullen er een 60-tal sociale woningen ontwikkeld worden. Gebieden die zich in het buitengebied bevinden hebben geen prioriteit. Enige uitzondering hierop in de zone Pensstraat, omwille van de ligging ten opzichte van het centrum van Heusden. De overige gebieden kunnen pas aangesneden worden nadat het stedelijk gebied is opgevuld en in functie van het bijzonder sociaal objectief en de ligging. Zoals eerder gesteld is de nabijheid tot voorzieningen, diensten, ontsluiting met openbaar vervoer,... cruciaal in het ontwikkelen van een sociaal aanbod.

Tabel 16: Concrete invulling projectzones

| Mogelijke projecten | huur |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Kerkwegel/Adrien De Grootestraat | 10 |
| Burgemeester Libbrechthof/St.Pietershofstraat | 10 |
| TAE-site fase 2 + 3 | 10 |
| TAE-site fase 4 | 10 |
| | |
| WUG St.Pietershofstraat/Kouterstraat | 60 |
| WUG binnengebied Pensstraat | 31 |
| | |
| | |
| | |
| | |

9.3.3

Deelactie 3.3: Actief informatiebeleid sociale huurwoningen via SVK

De gemeente dient een actief informatiebeleid te voeren rond het verhuren van woningen via het sociaal verhuurkantoor. Het SVK huurt woningen van private eigenaars en zet deze na eventuele renovatie- of aanpassingswerken op de sociale huurmarkt. Dit kan aangemoedigd worden door informatie te verspreiden via het gemeentelijk informatieblad, de gemeentelijke website, brochures,...

Ook eigenaars van leegstaande woningen dienen actief gewezen te worden op de mogelijkheid van verhuring via het SVK. Het verhuren aan een SVK biedt verschillende voordelen zoals een huurgarantie (het SVK is verantwoordelijk voor de betalingen), renovatiepremies, onderhoud van de woning (SVK is verplicht de woning in oorspronkelijke staat terug te geven), professionele partner, gunstige regeling personenbelasting, geen risico op leegstandsheffing, geen gerechtelijke procedures (risico valt ten laste van het SVK).

9.3.4

Deelactie 3.4: Opmaak lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

Door de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen kan de gemeente haar regierol rond wonen versterken. Binnen het lokaal toewijzingsreglement wordt een specifieke doelgroep afgebakend (bv. 65+) die voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De opmaak ervan dient te gebeuren in overleg met de lokale woonactoren.

9.4 Actiekader 4: Aandacht voor levenslang wonen bij jonge en oudere inwoners

Ouderen drukken steeds meer de wens uit om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Om dit zo optimaal mogelijk te laten verlopen is er aandacht nodig voor levenslang wonen. De meeste woningen zijn immers niet aangepast aan de noden en wensen van een oudere, waardoor de levenskwaliteit en de zelfredzaamheid daalt. Wanneer ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen wonen, dienen ze (tijdig) aandacht te schenken aan hun woning. Als lokale overheid is het de taak om de ouderen hierop te wijzen, voor het te laat is. Ook de iets jongere bevolking kan dus zeker als doelgroep aanzien worden.

9.4.1 Deelactie 4.1: Sensibiliseren levenslang wonen en woonaanpassingen

Destelbergen zal net zoals de rest van Vlaanderen te maken krijgen met een vergrijzende bevolking. Deze zal in de toekomst bijzondere inspanningen vragen, daar klassieke vormen zoals het woonzorgcentrum niet meer voldoen aan de wensen van de ouderen. Het woonzorgcentrum wordt vaak aanzien als de laatste halte en schrikt bijgevolg af. De werking ervan (kleine kamer, de zorgsfeer,...) spreekt bovendien niet aan. Ook de opnamecriteria van woonzorgcentra liggen dermate hoog dat personen met een lager zorgprofiel zelfs niet in aanmerking komen om opgenomen te worden.

Er bestaat dan ook een duidelijke tendens om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Een visie waar de Vlaamse overheid duidelijk op inzet. Een kanttekening is hier echter nodig. De woningen van ouderen zijn hier vaak niet op voorbereid, waardoor het gebruikscomfort sterk afneemt. Een teveel aan drempels, trappen die te steil zijn, trappen die niet over een leuning beschikken, installaties (verwarming, elektriciteit) die verouderd zijn, enz. maken dat vele woningen niet geschikt zijn voor een oudere persoon.

Het sensibiliseren van levenslang wonen en woonaanpassingen is dus noodzakelijk. Het inzetten op permanente informatieverstrekking vormt hierbij een eerste, belangrijke stap. Informatie geven aan het loket, tijdens een infoavond, rondzenden van informatiebrieven of brochures, mensen begeleiden bij het indienen van aanvragen,... kan reeds heel wat verhelpen. Voor ouderen is het vaak moeilijk om een duidelijk overzicht te verkrijgen van wat er allemaal bestaat (advies, premies,...) en waar men het kan vinden. De informatie aanreiken op een duidelijke, overzichtelijke manier levert voor de oudere heel wat op. Om de doelgroep te bereiken kan de gemeente samenwerken met de ouderenadviesraad, de welzijnsraad en welzijnsverenigingen.

De gemeente dient eveneens contact op te nemen met vzw Toegankelijkheidsbureau om na te gaan welk materiaal er vandaag de dag voorhanden is. De vzw is gespecialiseerd in de materie van levenslang wonen en woonaanpassingen. Bovendien worden er vormingen gegeven aan onthaalbedienden, publieksgerichte medewerkers,... rond thema's zoals aanpasbaar wonen – levenslang wonen. Het toegankelijkheidsbureau ontwikkelde eveneens een 'Gemeentelijk draaiboek Woningadvies voor ouderen' waarbij een laagdrempelige woningadviesing vooropstaat.

Ook jongere inwoners, ontwikkelaars,... kunnen bij nieuwbouw en renovatie geïnformeerd worden over levenslang wonen en de voordelen die dit oplevert.

9.4.2

Deelactie 4.2: Kleinschalige projecten voor senioren

Eén van de antwoorden op de tendens van zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen, zijn kleinschalige projecten voor senioren. Deze projecten dienen te vertrekken vanuit een filosofie van 'goed wonen'. Op die manier wordt er ingespeeld op de noden van de oudere en wordt er een alternatief aangeboden zodat men de regie over het eigen leven kan behouden. Goed wonen vertrekt naast een kwalitatieve woning, ook vanuit lokaliteit, vanuit de buurt.

Buurten met de nodige voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer,..., die aantrekkelijk zijn om in te wonen, om in te bewegen,... Ouderen zijn vaak verstrengeld met hun buurt, ze hebben er ooit voor gekozen en zijn er na al die jaren aan gehecht. Het heeft dus weinig zin om ouderen uit hun buurt weg te halen. Dit impliceert dat er een zekere kritische massa aanwezig moet zijn. Zowel in het centrum Van Destelbergen als Heusden is dit zeker het geval. De randvoorwaarden van winkels, openbaar vervoer, ... worden daar ook vervuld.

Het is dus zaak om tussenvormen te voorzien tussen het zelfstandig thuis wonen en de woonzorgcentra. De publicatie wonen zonder zorgen kan hier inspiratie bieden. Er zijn momenteel reeds heel wat tussenvormen in ontwikkeling. Specifiek voor Destelbergen en Heusden is qua schaal het voorbeeld van de pastorijwoningen in Adegem en Kleit waardevol. Het OCMW van Maldegem ontwikkelde deze pastorijwoningen tot seniorenflats waar er zorgondersteunende diensten zijn voorzien. Ouderen kunnen op elkaar beroep doen, maar evenzeer op professionele zorgverstrekkers. De seniorenflats zijn zo ontwikkeld dat iedereen over ene eigen woonst beschikt met voldoende privacy, maar anderzijds een gevoel krijgt van groepswonen door de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes. De pastorijen zijn gelegen in het centrum, in de buurt van de oorspronkelijke woonplaats van de bewoners en in de nabijheid van voorzieningen. Op die manier wordt de zelfstandigheid in stand gehouden (vrienden ontmoeten, zelf boodschappen doen,...).

9.4.3

Deelactie 4.3: Uitbouw van een woonzorgzone

De gemeente Destelbergen kan in overleg met het OCMW Destelbergen nagaan in welke mate het wenselijk is om in de centra een woonzorgzone af te bakenen. Binnen deze zone wordt gestreefd naar een ondersteuning van zorgbehoevenden en ouderen. De uitbouw van een woonzorgzone zal bijdragen aan de wens van de ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen, maar biedt ook alternatieven op residentieel vlak.

Een woonzorgzone is een gewone woonwijk met een evenwichtige mix van bewoners. Wanneer men zorgbehoevend wordt, kan men er blijven wonen doordat er een verhoogd en op elkaar afgestemd aanbod is van zorg- en dienstverlening. Het centrum van een woonzorgzone bestaat uit een dienstencentrum, een woonzorgcentrum, of een andere zorgantenne en een verhoogd aanbod aan aangepaste woonvormen. In de directe omgeving van deze antenne zijn ook meer voorzieningen qua winkels en andere diensten (zoals brengdiensten, maaltijdendiensten aan huis, poetshulp, zorgvervoer,...). In één woonzorgzone wonen idealiter tussen de 6.000 à 12.000 inwoners.

Dankzij het ruime aanbod van het OCMW is de basis voor een woonzorgzone reeds aanwezig in Destelbergen. Vanuit de bestaande structuur kan verder gewerkt

worden. Belangrijke aandachtspunten zullen de bewandelbaarheid van het openbaar domein zijn en het voorzien van rustpunten.

Een goed voorbeeld hiervan is de woonzorgzone Wervik. Het gemeentebestuur en OCMW vormden het centrum van Wervik om tot een woonzorgzone met een zorgkruispunt als centrale antenne. Vanuit deze centrale antenne wordt zorg gebracht, maar men kan er evengoed zorg halen. Binnen de woonzorgzone werd ook een voetgangerscirkel uitgewerkt langsheen de belangrijkste voorzieningen (zie best practices) zodat ouderen op een vlot bewandelbare manier zelfstandig tot bij de apotheker, winkel, gemeentediensten,... kunnen geraken.

Best practice: Senioren onder de toren – Adegem – Kleit

Concept

Het OCMW van Maldegem ontwikkelde twee kleinschalige projecten voor senioren door twee oude pastorijswoningen te renoveren en te integreren met nieuwbouw. Beide projecten situeren zich in het centrum van de respectievelijke deelgemeenten van Maldegem en zijn kleinschalig opgevat. De pastorie in Adegem omvat 12 wooneenheden, in Kleit gaat het om 7 wooneenheden.

Beide projecten gaan uit van groepswonen met dienstverlening. Naast de individuele wooneenheden die bestaan uit een woonkamer met open keuken, een slaapkamer en een badkamer, is er een gemeenschappelijke ruimte waar het mogelijk is om samen te koken, te eten en activiteiten te organiseren. Huishoudelijke taken worden ondersteund en begeleid door de thuiszorgdiensten van het OCMW. Op die manier worden de bewoners aangemoedigd om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, wat de zelfredzaamheid doet toenemen.

Het verschil met de klassieke serviceflat, is dat de ouderen zowel op elkaar als op professionele zorg kunnen terugvallen. Het is evenwel een voorwaarde dat de bewoners een sociale ingesteldheid hebben, zodat het goed functioneren van deze leefvorm kan slagen.

Organisatie

Op weekdays is er tussen 7u30 en 19u zorgpersoneel aanwezig, in het weekend tussen 8u30 en 12u30. Tijdens de nacht zijn er twee rondes voorzien. Iedere bewoner beschikt over een personenalarm waarmee ze in contact staan met het woonzorgcentrum van het OCMW. De voorziene zorg wordt gestuurd vanuit het OCMW, voor medische hulp kunnen de ouderen zelf een zorgverstreker kiezen.

Er zijn een aantal voorwaarden verbonden aan een verblijf in één van de pastorijen. Zo moet men minstens 65 jaar oud zijn en in Maldegem wonen. Voor een alleenstaande bedraagt de kostprijs zo een 1.378 euro per maand (excl. personenzorg). Koppels betalen 1.090 euro per maand per persoon. Volgende kosten zitten in de prijs: huur van de flat, gezinshulp zoals boodschappen doen, koken, strijken,... en een bijdrage voor het huishoudensbudget: voeding, drank, huishoudproducten,...

Bronnen

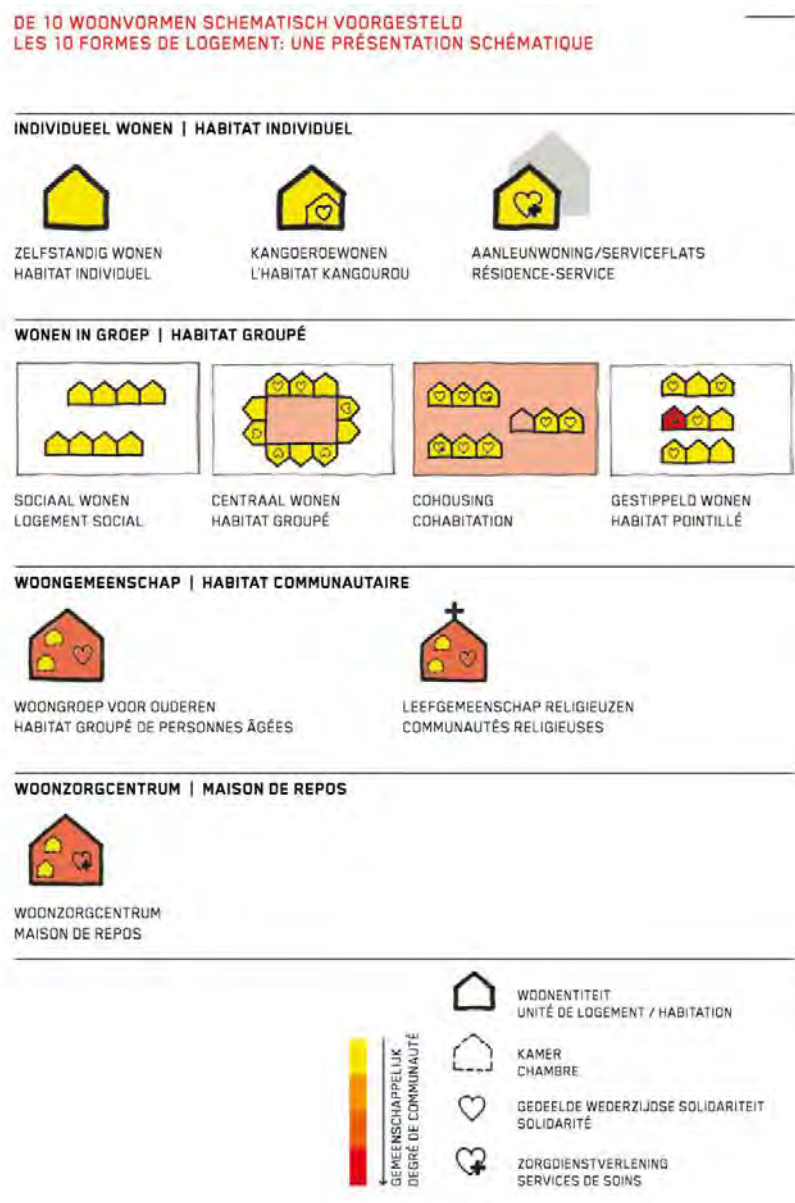
Vandekerckhove, B., et al, 2015. *Ook de aangespoelden blijven. Woon- en zorgperspectieven van pensioenmigranten aan de kust*. Garant, Antwerpen, p.195

OCMW Maldegem. Presentatie "Senioren onder de Toren", 22 april 2014

Best practice: Wonen zonder zorg(en)

'Wonen zonder zorg(en): 10 woonvormen om over na te denken' geeft inzicht in de verschillende mogelijkheden die zich situeren tussen het zelfstandig thuis wonen en het woonzorgcentrum. Dit kan gaan van zelfstandig wonen in aanleunwoningen, wonen in groep via cohousing of centraal wonen, tot wonen in een woongemeenschap. Deze woonvormen bieden een waardig alternatief voor de huidige woning. Door dergelijke tussenvormen te ontwikkelen zal er een ruimere keuze ontstaan dan diegene die we vandaag kennen: verhuizen naar een woonzorgcentrum of zelfstandig thuis blijven wonen.

Figuur 31: Schematische voorstelling van de 10 woonvormen (Bron: Kenniscentrum Woonzorg Brussel, 2012)



Bron: Kenniscentrum Woonzorg Brussel, 2012. *Wonen zonder zorg(en). 10 woonvormen om over na te denken.* Brussel, pp.127

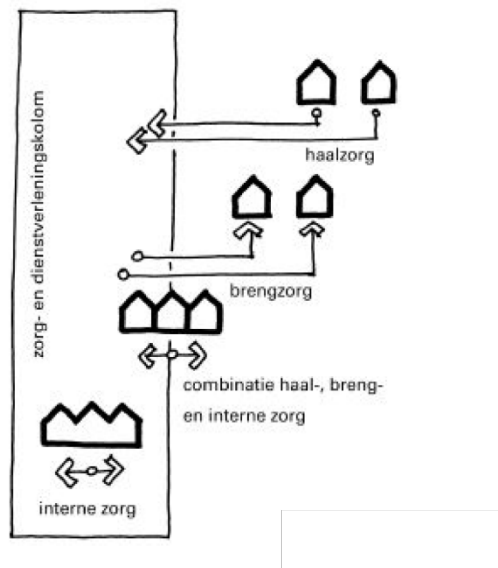
Best practice: STAGG-model

De Stichting Architectenonderzoek Gebouwen Gezondheidszorg (STAGG) ontwikkelde een visie voor de inrichting van zorg en wonen voor ouderen in wijken en dorpen. Men houdt rekening met de ideale afstand tot een ontmoetingsplek, de schaal van een herkenbare buurt, het niveau waarop coördinatie over zorg moet plaatsvinden, etc.

Het model vertrekt van wijken of dorpen van 10.000 inwoners waarbij er zo'n 500 een combinatie van zorg en wonen nodig hebben. Iedere wijk kan vervolgens opgedeeld worden in buurten. Deze opdeling kan gemaakt worden op basis van harde grenzen zoals drukke wegen, spoorwegen,...

Nederland kent ene intramurale gezondheidszorg, dit wil zeggen dat wonen, zorg en welzijn als één geheel wordt aangeboden. Binnen het model wil men deze uit elkaar halen en een onderscheid maken tussen functies die gehaald worden door de gebruik (haalfuncties), functies die gebracht worden door de aanbieder (brengfuncties) en functies die intern geleverd worden.

Figuur 32: Onderscheid tussen verschillende functies (Bron: STAGG)



Het model houdt eveneens rekening met het feit dat mensen langer zelfstandig willen wonen, ook al zijn deze zorgbehoevend. Om aan de behoeften te voldoen kunnen activiteitencentra (dagactiviteiten, restaurants, etc.), coördinatiepunten (coördinatie van zorg informatieverstrekking, etc.) en zorgkruispunten (24-uurszorg, medisch centrum, etc.) opgericht worden. De invulling hiervan hangt uiteraard af van wijk tot wijk. De vraag en nood dient dus goed bestudeerd te worden.

Organisatie van wonen en woonomgeving

Omwille van het feit dat mensen langer zelfstandig willen wonen is er noodzaak aan aangepaste woningen. Het is de bedoeling dat zoveel mogelijk woningen binnen een woonzorgzone aanpasbaar zijn. Hierbij moet men extra aandacht schenken aan mensen die nood hebben aan intensievere zorg en aan mensen die daarenboven nood hebben aan toezicht.

Op een totaal van 10.000 inwoners zijn er naar schatting een 60-tal die intensievere zorg nodig hebben. Deze mensen kunnen nog zelfstandig wonen maar hebben ondersteuning nodig. Ze zijn vaak minder mobiel waardoor ze in de onmiddellijke omgeving van hun woning terecht moeten kunnen voor hun dagbesteding, sociale contacten, activiteiten, etc. Deze vorm van wonen noemt men 'beschut wonen' en clustert woningen in een straal van 50 tot 150m rond relevante haalfuncties.

Daarnaast zijn er mensen die nood hebben aan zowel zorg- als toezicht. Op een totaal van 10.000 inwoners zijn dit er naar schatting een 50-tal. Deze kunnen door hun beperkte mobiliteit geen gebruik maken van haal- en brengfuncties, maar zijn afhankelijk van interne functies. Men spreekt op dat moment van clusterwonen. Voor iedere bewoner is er een privégedeelte (zitkamer, slaapkamer, sanitair) voorzien met daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, badkamer, besloten tuin, etc.).

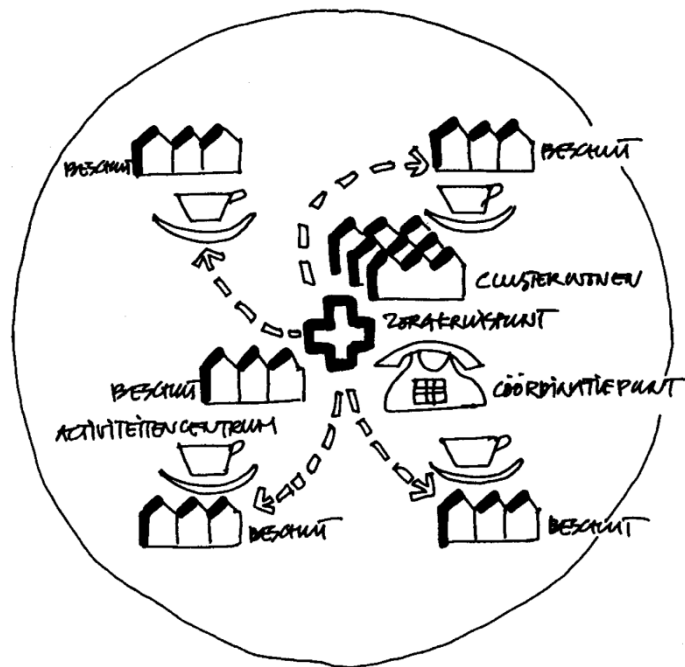
Ook voor de woonomgeving zijn een aantal eisen die moeten vervuld worden om te kunnen spreken van een goede woonzorgzone:

- "Het openbaar vervoer moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn, met beschutte rustpunten onderweg ernaartoe. De maximale afstand tot een halte is 300 meter."
- "Minder mobiele mensen moeten gebruik kunnen maken van aanvullend vervoer vanaf de woonplek. Dat kan ook in combinatie met ander specifiek vervoer (schoolgaande jeugd, gehandicapten) worden geregeld."
- "Voorzieningen (zoals winkels, huisarts, bank, postkantoor, recreatieve en culturele voorzieningen) moeten lopend of per openbaar vervoer goed bereikbaar zijn."
- "Woningen moeten voldoen aan de eisen van aanpasbaar bouwen, zodat ze bruikbaar kunnen worden gemaakt voor mensen met specifieke handicaps."
- "Woningen moeten voorzien zijn van een alarmeringssysteem en/of communicatiecircuit."
- "Woningen moeten voldoen aan de behoefte aan privacy, zelfstandigheid en een goed leefklimaat."

Wat 'moet' er aanwezig zijn in elke woonzorgzone?

De groep architecten die zich over deze vraagstellingen boog, is er in geslaagd een verfrissend concept neer te leggen voor de plannenmakers in de ouderenzorg. Een woonzorgzone is opgebouwd volgens satellietconcept zoals voorgesteld op onderstaande figuur.

Figuur 33: STAGG-model (Bron: Harkes, D., 2001)



(1) **Centraal zorg-informatiepunt** of **coördinatiepunt** van waaruit functies naar bewoners worden gebracht of omgekeerd. Het werkt sectoroverstijgend: diensten, wonen, woonomgeving, welzijnsactiviteiten en vervoersvoorziening. Het coördinatiepunt heeft drie functies: informatie- en doorverwijsfunctie, vangnetfunctie, monitor en beleidsvoorbereidende functie.

(2) **Activiteitencentra** met multifunctionele voorzieningen voor zogenaamde 'haaldiensten': culturele- en recreatieve activiteiten, dagbesteding, fysiotherapie, ... In landelijke gebieden heeft bij voorkeur iedere kern een activiteitencentrum. Voorbeelden van activiteitencentra zijn buurthuizen, steunpunten, ...

(3) **Levensloopbestendige woningen** (of aanpasbare woningen) worden gezet voor 55-plussers en mensen met een lichte handicap. Ze zijn zonder grote ingrepen aanpasbaar aan de behoeften van de bewoner.

(4) **Aangepaste woningen** zijn al aangepast aan de behoefte van de bewoner. De woningen liggen bij voorkeur in de nabijheid van openbaar vervoer, winkels en activiteitencentra. De woningen zijn rolstoeltoegankelijk en/of voorzien van een traplift. De woningen zijn ook zorgtoegankelijk: afhankelijk van de zorgzwaarte zal de woning geschikt moeten zijn om te werken met tilliften in bad- en slaapkamer.

Tot de aangepaste woningen behoren ook individuele, aangepaste woningen waar men zorg op afspraak kan verkrijgen. Dit type woning kan verspreid in de zone liggen, of enigszins geconcentreerd. Afhankelijk van het gekozen kwaliteitsniveau worden onder andere bestaande zorgwoningen, aanleunwoningen en seniorenwoningen tot deze categorie gerekend.

(5) Een **beschutte woning** ligt in de directe omgeving (50-150 meter) van een zorgkruispunt en heeft 24-uurs zorggarantie (zorg op afroep). Bij dit type woning is duidelijk herkenbaar dat de zone kernvoorzieningen (zorgkruispunt) en satellietvoorzieningen kent. De beschutte woning ligt niet noodzakelijk op dezelfde campus dan het zorgkruispunt (woonzorgcentrum, ziekenhuis, ...).

(6) Bij **clusterwoningen** is de zorg intensiever en is het nodig om de woningen te clusteren en te voorzien van een permanent bezette zorgpost. Het gaat om zelfstandige woningen, met een eigen voordeur en eigen primaire woonvoorzieningen (eigen woon/slaapkamer, keuken en sanitair). Het karakter van zelfstandig wonen blijft optimaal gehandhaafd. Er zijn echter ook gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een huiskamer, een besloten tuin en een bergruimte. In clusterwoningen is zowel individueel, als groepswonen mogelijk.

De zorgpost van clusterwoningen kan zodanig worden opgezet dat deze ook een functie voor de woonomgeving heeft. Op dat moment wordt de wooncluster een zorgkruispunt.

(7) Bij **intramuraal wonen** wordt wonen en zorg integraal aangeboden in woonzorgcentra. Er is geen sprake van zelfstandig wonen voor de mensen met een gecombineerde woon-zorgbehoefte die lichamelijk en/of geestelijke beperkingen hebben dat ze niet meer zelfstandig kunnen wonen.

(8) Het **zorgkruispunt** is de uitvalsbasis voor zorg op maat in de zone. Het bestaat uit een zorgpost voor 24-uurszorg op afroep (onplanbaar) en eventueel een medisch centrum, een ziekenboeg en een dagopvang. Het zorgkruispunt kan gecombineerd worden met clusterwoningen en/of het zorginformatiepunt. Bestaande intramurale instellingen, uitvalsbases van de thuiszorg zouden mogelijk de functie van zorgkruispunt kunnen vervullen.

Bron: Harkes, D., 2001. *Het STAGG-model*. Utrecht, Aedes-Arcare Kenniscentrum Wonen-Zorg, pp. 6

Best practice: Woonzorgzone Wervik

Het OCMW en het gemeentebestuur van Wervik hebben het centrum van de gemeente omgevormd tot een woonzorgzone. De woonzorgzone wordt aanzien als een woonwijk zoals een andere. De gemeente zorgde voor een reorganisatie van de straten, pleinen en gebouwen met voldoende ontmoetingsplaatsen (van zitbank tot speelpleintje), voldoende activiteiten op loopafstand (van horeca tot animatie- en recreatievoorzieningen) en voldoende openbaar vervoer.

Het zorgkruispunt is het Sint-Janshospitaal en bevindt zich centraal in de wijk. Er werden verschillende woonvormen voor ouderen ontwikkeld in een straal van 750 meter rond het ziekenhuis. De beschikbaarheid van die hulp en de dienstverlening krijgt daarbij bijzonder aandacht. Iedereen binnen de zone kan beroep doen op verpleging en verzorging aan huis, informatie en advies, consultatie bij deskundigen, maaltijden aan huis, enz. Ouderen kunnen via een noodoproepsysteem met het ziekenhuis verbonden worden. Ook de volgende diensten aan huis worden aangeboden; strijkdienst, schoonmaakhulp, warme maaltijden, klusjesdienst, boodschappendienst. Elke inwoner kan bovendien met zorgvragen en noodoproepen terecht bij een callcenter tussen 08u00 en 20u00. Medewerkers verwijzen hen door naar de juiste dienst of persoon. Minstens één keer per week bellen medewerkers met senioren die vereenzaamd zijn of dreigen te vereenzamen.

Daarnaast is er aandacht voor collectieve woonvormen en een sociale mix. In Wervik zijn er 38 serviceflats, 28 sociale appartementen en twee woonzorgcentra. Met 184 woongelegenheden. Op de woonzorgcentra te realiseren voert de lokale overheid een gericht aankoopbeleid van huizen. De stad koopt twee huizen per jaar waar men aangepaste woningen van maakt.

Onderstaande richtlijnen worden gehanteerd in de woonzorgzone van Wervik:

- Er worden karakteristieken opgelegd aan de woning: een aparte slaapkamer, noodoproepsystemen, geen trappen, deurbreedte,...
- De stad verwerft leegstaande panden in de woonzorgzone die maar niet verkocht raken met ondersteuning van Vlaamse subsidies.
- Elke inwoner van de woonzorgzone heeft binnen een straal van 750m toegang tot een 24uur-zorgcentrum.
- Er is nachtopvang aanwezig in de gemeente.
- Er is een callcenter voor noodoproepen die worden beantwoord door een zorgteam (verpleegkundigen en verzorgenden) vanuit het bestaande woonzorgcentrum.
- Er is een verhoogd niveau van diensten aan huis waarvoor het OCMW de coördinatie op zich neemt. Het OCMW werkt samen met Wit-Gele Kruis, Familiehulp, Familiezorg, Solidariteit voor het gezien,...
- Er is een samenwerkingsakkoord met de plaatselijke handelaars die thuisleveringsservice bieden tegen kleine vergoeding.
- Er is een thuiszorgwinkel.
- Vanuit het OCMW worden nieuwe diensten aangeboden via dienstencheques (strijk-, maaltijd-, poetsdienst).
- De stad zet in op een woonomgeving die sociaal veilig en verkeersveilig is.
- Men maakt ruimte voor ontmoetingsplaatsen in collectieve woonvormen.
- Men heeft een voetgangerscirkel aangelegd.

Figuur 34: Woonzorgzone Wervik (Bron: OCMW Wervik, 2015)



De Woonzorgzone is een afgebakend gebied in het centrum van Wervik en een project van het OCMW dat startte op 1 april 2004.

- 1 Sint-Janshospitaal
- 2 Het Volderspand
- 3 Serviceflats Ter Drapiers
- 4 De Klimop
- 5 Molenmeersen
- 6 Godtschalckwijk
- 7 WZC Het Pardoën = zorgkruispunt
- 8 't Park
- 9 Mater Amabilis
- 10 't Kloosterhof

Blauw + zwart = Woonzorgzone
Zwart = bijzondere gebieden

Bronnen:

Gemeente Wervik, 2010. Woonzorgzone Wervik: een solide bug tussen wonen en zorg.

OCMW Wervik, 2015. *Woonzorg. Algemene brochure.*

VVSG (Vereniging Voor Steden en Gemeenten), 2013. Toekomst voor sociaal beleid. *VVSG-pocketreeks.*

Best practice: Voetgangerscirkel Wervik

In het kader van de uitbouw van haar woonzorgzone heeft Wervik ook een voetgangerscirkel aangelegd in het centrum van de stad. Dit is een aaneengesloten wandelroute van +- 2 km die voetgangers (i.h.b. ouderen en mindervaliden) in staat dient te stellen om zelfstandig en op hun eigen tempo hun doel al lopend te bereiken; Doel is om de belangrijkste voorzieningen (winkels en diensten) met elkaar te verbinden met om de +- 200m een rustpunt (vb. zitbank). Het beheer en onderhoud moeten op een hoog peil worden gehouden. De voetgangerscirkel moet voldoende verlicht en bewegwijzerd zijn en er moet voldoende sociale controle zijn alsook een duidelijke routemarkering. Belangrijk is om tijdens de realisatie de bevolking alsook de handelaars hier voldoende over te informeren.



Bron: Gemeente Wervik, 2010. Woonzorgzone Wervik: een solide bug tussen wonen en zorg

9.5 Actiekader 5: Algemene werking

Het vijfde actiekader staat stil bij de algemene werking van de gemeente Destelbergen. Er worden vier deelacties naar voor geschoven, die vandaag de dag reeds gedeeltelijk worden uitgevoerd. In het kader van een succesvol woonbeleidsplan is het belangrijk dat deze worden verdergezet en worden uitgebreid.

9.5.1 Deelactie 5.1: Informatieverstrekking naar de inwoners

Als gemeentelijke overheid is een goede communicatie een belangrijk onderdeel van haar werking. Voor het welslagen van een woonbeleid is dat niet anders. De gemeente dient te communiceren over haar woonbeleid, de acties die worden ondernomen, de veranderingen die optreden,... Dit kan door middel van het gemeentelijk infoblad, de gemeentewebsite, persberichten, infovergaderingen,...

9.5.2 Deelactie 5.2: Wisselwerking OCMW Destelbergen – gemeentediensten versterken

De wisselwerking tussen het OCMW Destelbergen en de gemeentediensten dient geoptimaliseerd te worden. Het uitwerken van een gezamenlijke communicatie kan de burger beter bijstaan.

Het onderling uitwisselen van informatie, problemen signaleren,... kan de algemene werking versterken. De maatschappelijk werkers die op het terrein actief zijn kunnen hier een grote rol in spelen. Zij kunnen problemen, wensen, noden oppikken en doorgeven aan de gemeentediensten. Op die manier kan er korter op de bal gespeeld worden.

9.5.3 Deelactie 5.3: Opvolgen projecten en overleg met ontwikkelaars

Het opvolgen van projecten en overleg met ontwikkelaars wordt reeds vandaag toegepast. In het kader van onderhavig woonbeleid is het belangrijk om de ontwikkelaars te wijzen op de veranderingen, de nieuwe richtlijnen, de zonering, het kwaliteitskader, etc. Op die manier kunnen de ontwikkelaars bij het ontwerp rekening houden met de woonvisie die Destelbergen hanteert.

9.5.4 Deelactie 5.4: Beheer en actualisatie Register Onbebouwde Percelen

Als een gemeente een goed woonbeleid wil voeren is het belangrijk om een goed en up-to-date overzicht te hebben van de nog onbenutte bouwpercelen in de woongebieden van de gemeente. Het Register Onbebouwde Percelen (ROP) vormt een uitstekend monitoringssysteem voor het woonbeleid. Het ROP lijst op welke onbebouwde percelen nog in aanmerking komen voor bebouwing en waar deze zich situeren in de gemeente. Het is dan ook belangrijk om het register zo actueel mogelijk te houden.

De verplichting van de gemeenten om een register van onbebouwde percelen bij te houden, ligt besloten in artikel 2.2.5, lid 1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

9.5.5

Deelactie 5.5: Opmaak databank/handboek van goede voorbeelden

Zoals reeds aangehaald binnen actiekader 1 dient een databank/handboek opgemaakt te worden van goede praktijkvoorbeelden. Dit gaat uit van de verschillende woontypologieën die zijn opgenomen in de matrix. Een eerste aanzet werd reeds opgenomen in onderhavig woonbeleidsplan. De databank/handboek krijgt een continue opvolging en wordt verder aangevuld doorheen de tijd.

9.6 Actiekader 6: Flankerende acties uit andere domeinen

Tot slot willen we nog een aantal flankerende acties naar voor schuiven die niet vertrekken vanuit het woonbeleid, maar een meerwaarde kunnen geven aan de woonomgeving in Destelbergen. Deze acties dienen uitgevoerd te worden vanuit andere domeinen, maar mogen de woonomgeving nooit uit het oog verliezen.

9.6.1 Deelactie 6.1: Inzetten op verblijfsruimte in de kern

Binnen deelgemeente Destelbergen kan er werk gemaakt worden van een kernversterkend project waarbij de focus ligt op de verblijfsruimte. De zone tussen bibliotheek-gemeentehuis-jeugd- en gemeenschapscentrum is hier uiterst geschikt voor. Een dergelijk project zal de uitstraling van de kern verhogen en een aangenaam karakter doen ontstaan waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. We geven hieronder een aantal best practices waar dorpskernvernieuwing haar nut heeft bewezen.

Best practices

- Merelbeke (2012): masterplan publieke ruimte van het centrum (**SumProject**: <http://sum.be/home.cfm?b=projects&c=detail&d=masterplan-publieke-ruimte>).
- Ingelmunster (2007): herinrichting verbinding tussen markt, stationsbuurt en centrumbrug (www.ingelmunsterinhetnieuw.be)
- Machelen-a-d-Leie (2009): herinrichting van de publieke ruimte tussen het Leieplein en het dorpsplein (<http://www.vai.be/nl/project/herinrichting-machelen-aan-de-leie-zulte>).
- Deinze (2013): heraanleg van de Leieboorden en de markt (<http://www.vai.be/nl/project/heraanleg-leieboorden-en-markt-deinze>).

9.6.2 Deelactie 6.2: Toekomstvisie ontwikkelen voor waardevolle kasteelparken

Destelbergen heeft een aanzienlijk aantal kastelen op haar grondgebied. Ze maken deel uit van het geheugen en de identiteit van de gemeente vanwege de typerende landschappelijke uitstraling, hun onderlinge verbondenheid en de geschiedenis die terug gaat tot de 19^e eeuw. Een toekomstvisie voor deze kastelen dringt zich dan ook op. Enerzijds vanuit het gevaar dat deze komen te verloederen, anderzijds vanuit het feit dat dergelijke kastelen en de bijhorende kasteelparken opportuniteiten bevatten die ook nuttig kunnen zijn vanuit het woonbeleid.

Best practice: Kasteelpark Viteux, De Pinte

Het kasteelpark Viteux is een voorbeeld van publiek-private samenwerking waarbij de gebruikswaarde van het park werd verhoogd. Het project omhelst drie onderdelen: een evenementenpark, een woongaard en het kasteel Viteux met een aantal bijgebouwen. Het park omvat een vlak grasterrein waar kleinschalige evenementen kunnen georganiseerd worden, een vijver, een speelplek voor jonge kinderen, een

hangplek voor jongeren en een boszone die als rustig gebied werd uitgewerkt. Op die manier wil men een verhoging van de natuurwaarde combineren met een hogere gebruikswaarde van het park.

De nieuwe woongaard omvat 28 woningen die opgevat zijn in het concept van levenslang wonen. De woningen zijn gegroepeerd in drie bouwblokken die beschikken over een ondergrondse parking. Binnen het project is gestreefd naar betaalbare, eigentijdse woningen en een sociale mix van jonge gezinnen; senioren en personen met ene handicap.

Het kasteel en de bijgebouwen verkregen een nieuwe functie, namelijk restaurant-taverne, ontmoetingsruimte bij buitenactiviteiten en als congres- en seminariecentrum. De bijgebouwen bieden ruimte voor het verenigingsleven van de gemeente. Doordat het kasteel deel uit maakt van een beschermd dorpsgezicht werd het zo goed mogelijk in zijn oorspronkelijke toestand hersteld.

Bron: Praktijkboek Publieke Ruimte, 2010. *Wonen in het kasteelpark*. VRP, pp.113-115

9.6.3

Deelactie 6.3: Bewaken van de mobiliteit

Het bewaken van de mobiliteit is een standaard gegeven bij nieuwe ontwikkelingen. Destelbergen dient er op toe te zien dat er bij nieuwe projecten voldoende aandacht is voor het openbaar vervoer en dient de zwakke weggebruiker te faciliteren door middel van goede en voldoende fietspaden en voetpaden.

Publieke functies zoals de bibliotheek, scholen, sport- en ontspanningsruimten dienen maximaal bereikt te worden door middel van fiets of te voet. Het stimuleren van de inwoners om van deze vervoersmodi gebruik te maken dient sterk naar voor geschoven te worden in het mobiliteitsbeleid.

Er wordt momenteel een gemeentelijk mobiliteitsplan opgemaakt waar deze zaken, maar ook bv. parkeren, verder worden onderzocht.

10

Actieprogramma

| | | Prioriteit | | | Fasering | | | Actoren | | | | | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----------|------|-----------------|---------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| | | Wat is de visie van de gemeente? | | | Wanneer kan de actie worden aangevat? KT = binnen 0-3 jaar MLT = binnen 3-6 jaar LT = > 6 jaar | | | Gemeente | OCMW | De Gentse Haard | De Volkshaard | Provincie Oost-Vlaanderen | Ruimte Vlaanderen / Wonen Vlaanderen | Aannemers, architecten, ontwikkelaars,... |
| | | H | MH | L | KT | MLT | LT | | | | | | | |
| 1. | Uitbouwen van een ruimtelijk woonbeleid | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Opmaak van een globale verdichtingsstrategie | x | | | x | | | x | | | | | | |
| 1.2. | Visietekst globale verdichtingsstrategie | x | | | x | | | x | | | | | | |
| 1.3. | Differentiatie van het woonaanbod | x | | | x | | | x | | | | | | |
| 2. | Opmaak van een algemeen kwaliteitskader | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1. | Opmaak van een algemeen kwaliteitskader | | x | | | x | | | x | | | | | |
| 3. | Uitbreiden van het sociaal woonaanbod | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1. | Sociaal aanbod op publieke en private markt verhogen | x | | | x | x | x | x | x | x | x | | | x |
| 3.2. | Concrete invulling van projectzones | x | | | x | x | x | x | x | x | x | | x | x |
| 3.3. | Actief informatiebeleid sociale huurwoningen via SVK | | x | | x | x | x | x | x | | | | | |
| 3.4. | Opmaak lokaal toewijzingsreglement voor ouderen | | x | | x | | | | x | | | | x | |
| 4. | Aandacht voor levenslang wonen voor jonge en oudere inwoners | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1. | Sensibiliseren levenslang wonen en woonaanpassingen | | x | | | x | | | x | x | | | | |
| 4.2. | Kleinschalige projecten voor senioren | | x | | | x | | | x | | | | | x |
| 4.3. | Uitbouw van een woonzorgzone | | | x | | x | | | x | x | x | | | |
| 5. | Algemene werking | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. | Informatieverstrekking naar de inwoners | | x | | x | x | x | x | x | | | | | |
| 5.2. | Wisselwerking OCMW Destelbergen - gemeentediensten versterken | x | | | x | | | | x | x | | | | |
| 5.3. | Opvolgen projecten en overleg met ontwikkelaars | x | | | x | x | x | x | x | | | | x | x |
| 5.4. | Beheer en actualisatie Register Onbebouwde Percelen | | x | | x | x | x | x | x | | | | x | |
| 5.5. | Opmaak databank/handboek van goede voorbeelden | | x | | x | x | x | x | x | | | | | x |
| 6. | Flankerende acties uit andere domeinen | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. | Inzetten op verblijfsruimte in de kern | | x | | | x | x | x | x | | | | | |
| 6.2. | Toekomstvisie ontwikkelen voor waardevolle kasteelparken | | x | | x | | | | x | | | | | |
| 6.3. | Bewaken van de mobiliteit | x | | | x | x | x | x | x | | | | | |

11 **Bijlage 1: methodologie omgevingsanalyse**

Aanvullend bij hoofdstuk 3: Demografische context en hoofdstuk 4: Woningpatrimonium en woonomgeving wordt in deze bijlage kort stilgestaan bij de gebruikte data en verwerking van de gegevens.

11.1 **Data-setup**

De belangrijkste bron voor de demografische analyse bestaat uit bevolkingsgegevens van het Rijksregister, in de vorm van de bevolkingskubussen van de Vlaamse overheid. Ook de bevolkingsdienst van de gemeente Destelbergen reikte gegevens uit het register aan, alsook de website van Lokale Statistieken (samenwerking tussen de Vlaamse overheid en de lokale besturen) vormde een belangrijke databron.

Voor de bevolkingscijfers voor Destelbergen worden volgende gegevenssets gebruikt:

- Bevolkingsaantal op 01.01.2013
- Natuurlijke loop van de bevolking
- Leeftijdsopbouw van de bevolking voor de jaren 1997 t.e.m. 2013
- Samenstelling van de bevolking naar nationaliteit voor de jaren 1997 t.e.m. 2013
- Leeftijdsopbouw naar nationaliteit van de bevolking voor de jaren 1997 t.e.m. 2013
- Aantal huishoudens voor de jaren 1990 t.e.m. 2013
- Huishoudensgrootte voor de jaren 1990 t.e.m. 2013

Deze gegevens zijn afkomstig uit de bevolkingskubussen van de Vlaamse overheid op het niveau van de statistische sectoren en gegevens van de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie die betrekking hebben op de gemeente of een ruimer gebied. Het betreft telkens de toestand op 1 januari van het betreffende jaar.

De analyse van migratiebewegingen maakt gebruik van volgende gegevens:

- Interne en externe migratie naar herkomst en bestemming voor de jaren 1997 t.e.m. 2012
- Interne en externe immigratie naar leeftijd voor de jaren 1997 t.e.m. 2012

Deze gegevens zijn beschikbaar op het niveau van de gemeente en hebben betrekking op de toestand op het einde van het betreffende jaar.

11.2 **Verwerking en categorisering van de gegevens**

De aangeleverde ruwe data worden aangepast aan de doelen van dit onderzoek en verwerkt tot bruikbare datasets. Zo worden er totalen en subtotalen aangemaakt en worden de gegevens gegroepeerd per ruimtelijke eenheid. De gegevens worden eveneens opgedeeld in handelbare categorieën.

De leeftijden worden opgedeeld in leeftijdsklassen die gebaseerd zijn op de levensfasen zoals gedefinieerd in het onderzoek "Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen" dat door **SumResearch** werd uitgevoerd in 2006.

- 0-17 jarigen en 27-40 jarigen: jonge gezinnen en hun kinderen
- 18-26 jarigen: jongvolwassenen
- 41-60 jarigen: gezinnen met oudere kinderen en lege nesten
- 60-plussers: senioren

11.3 **Kartering van de gegevens**

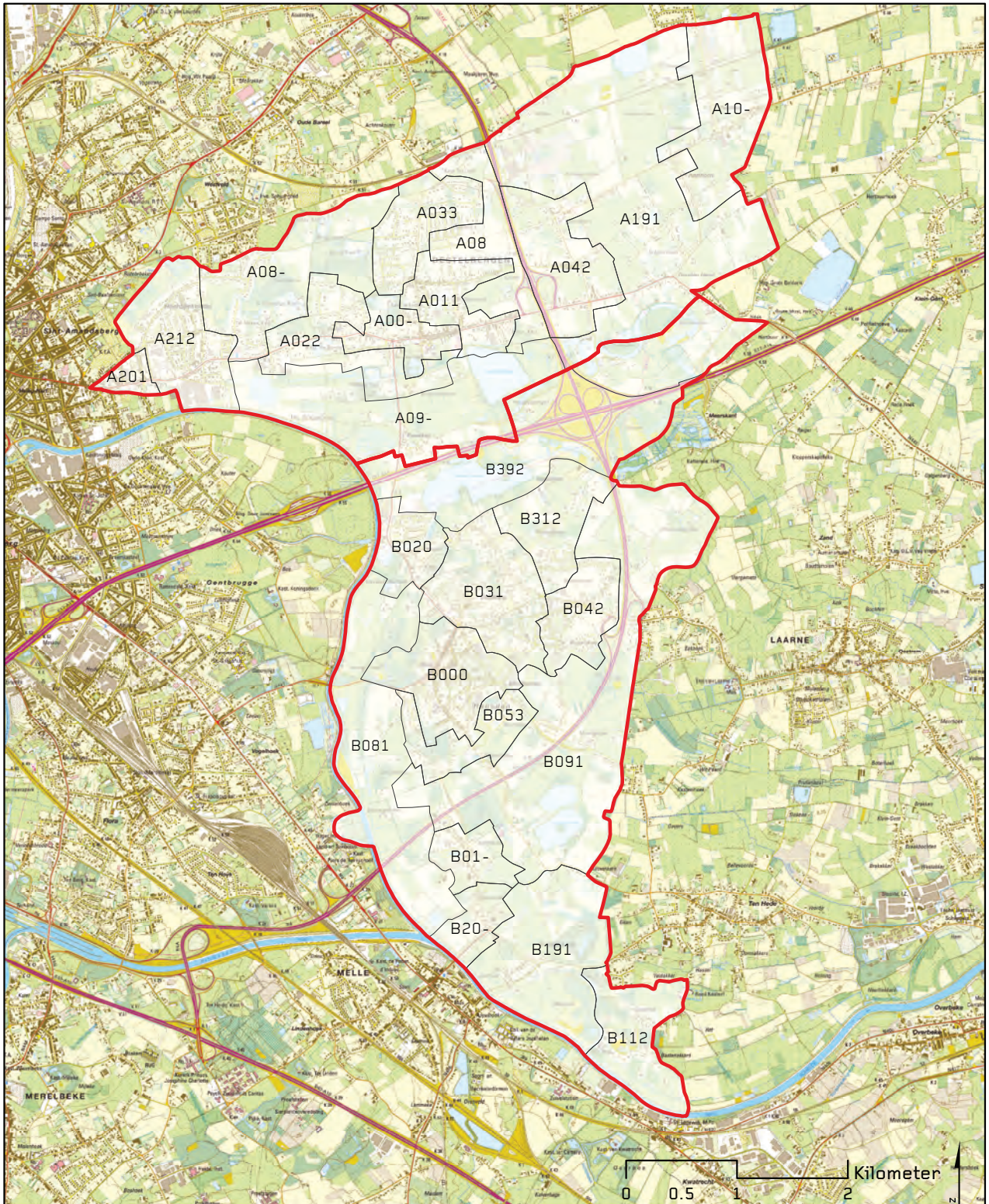
Alle demografische gegevens worden in eerste instantie weergegeven voor Destelbergen in zijn totaliteit. Vervolgens wordt er, indien mogelijk, ingezoomd op het niveau van de deelgemeenten en op het niveau van de statistische sectoren. De statistische sectoren vormen de kleinste ruimtelijke eenheid waarvoor data beschikbaar zijn. De ruimtelijke spreiding van de demografische gegevens wordt visueel voorgesteld aan de hand van kaarten op niveau van de statistische sectoren.

Destelbergen bestaat uit 24 statistische sectoren, deze worden weergegeven op kaart 1. Een aantal statistische sectoren worden niet meegenomen in de kartering omdat ze het kaartbeeld te sterk vertekenen:



- De 3 statistische sectoren die geen ruimtelijke lokalisatie hebben. Dit zijn de sectoren die inwoners bevatten die men niet aan een adres kon toewijzen (996, 9998, 9999).
- De 3 statistische sectoren (A09-, B081 en B092) die een gebied vertegenwoordigen met minder dan 150 inwoners.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat in 2003 een aanpassing van de statistische sectoren is doorgevoerd. Sector B081 werd omgevormd tot B0PN. Statistische sector A191 werd gesplitst in A1MA en A1PA. Een digitale versie van deze sectoren is echter niet beschikbaar. De ruimtelijke voorstelling blijft dus gebruik maken van A191.

Kaart 22: Statistische sectoren per deelgemeente



Statistische sectoren per deelgemeente

-  Deelgemeenten
-  Statistische sectoren

Tabel 17: Overzicht statistische sectoren Destelbergen

| Sector | Deelgemeente | Naam |
|--------|--------------|-------------------------------|
| A00 | Destelbergen | Destelbergen – dorp |
| A011 | Destelbergen | Borrems |
| A022 | Destelbergen | Ramen |
| A033 | Destelbergen | Hul |
| A042 | Destelbergen | De Dam – Vissershoek |
| A08- | Destelbergen | Zevensterre – Kouter |
| A09- | Destelbergen | Bergenmeersen |
| A10- | Destelbergen | Haenhout |
| A191 | Destelbergen | Bonsgrachten – Goudenhand |
| A201 | Destelbergen | Galgenberg |
| A212 | Destelbergen | Eendbeekeinde |
| B000 | Heusden | Heusden – Centrum |
| B01- | Heusden | Hullendries |
| B020 | Heusden | Klaver |
| B031 | Heusden | Zandberg |
| B042 | Heusden | Muizendries – Beirendries |
| B053 | Heusden | Ganzendries |
| B081 | Heusden | Scheldemeersen |
| B091 | Heusden | Heusden – Verspreide bewoning |
| B112 | Heusden | Bommels |
| B191 | Heusden | Veerhoek |
| B20- | Heusden | Mellehoek |
| B312 | Heusden | Stapsteen |
| B392 | Heusden | De Poelen |

SumCOLOFON

| | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| datum | opgesteld te Gent op, 26/01/2016 |
| projectleider | Brecht Vandekerckhove, bestuurder SumResearch |
| projectmedewerkers | Niels De Luyck, stadsgeograaf Arnout De Waele, geograaf – stedenbouwkundige |
| SumContact | SumResearch nv gent@sum.be www.sum.be t+ 32 9 225 54 88 |