



---

**2021\_CVB\_02068 Ontwerpnota 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen - Meer leefkwaliteit creëren in dichtbevolkte wijken' - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 maart 2021

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.3.1.

**Motivering**

De gemeenteraad stelde in zitting van 22 mei 2018 het ruimtelijk structuurplan 'Ruimte voor Gent' vast.

De structuurvisie Ruimte voor Gent stelt in de bindende bepalingen als taakstelling tot 2030 het volgende:

*"Voor de stadsvernieuwing in de 19de-eeuwse gordel zetten we in op verluchting, kwaliteitsverbetering van het woningbestand en leveren we inspanningen voor sociaal en betaalbaar wonen. (...) We onderzoeken de mogelijkheden om die criteria bij woonprojecten én gemengde projecten op een uniforme wijze afdwingbaar te maken en te verankeren. Om ervoor te zorgen dat (maak)bedrijven een verweven plaats krijgen in het stedelijk weefsel en om de bestaande economische ruimten te behouden zetten we in op sturende instrumenten. We ontwikkelen een sturend instrument waarbij in projecten vanaf een bepaalde omvang en op basis van een gebiedspecifieke afweging een minimumaandeel voor economische activiteiten of voorzieningen wordt gereserveerd en dit op die manier afdwingbaar wordt gemaakt. Tevens*

*onderzoeken we de opmaak van een sturend instrument om de bestaande economische ruimten te behouden."*

Ruimte voor Gent stelt verder op p. 198:

*"In het verluchten en ontpitten van de kernstad spelen de binnengebieden een belangrijke rol. We werken een ruimtelijk kader voor optimalisering en ontpitting van deze binnengebieden uit. We willen een proactief beleid voeren op basis van drie strategieën:*

- *Optimalisatie door bescherming: aantrekkelijke en/of groene binnengebieden die licht en lucht in de wijk brengen, worden beschermd. Bijkomende verdichting is er niet mogelijk. Een optimalisatie van deze binnengebieden kan enkel bestaan uit een versterking van de bestaande kwaliteiten.*
- *Optimalisatie door ontwikkeling: bij grootschalige en/of verloederde binnengebieden is een herontwikkeling noodzakelijk om de woonomgevingskwaliteit van de wijk te versterken. Verluchten en ontpitten gebeurt hier door het binnengebied op basis van een (strategisch) masterplan in zijn geheel te benaderen.*
- *Optimalisatie door sturing: de meeste binnengebieden hebben een gemengde kwaliteit en een te versnipperde eigendomsstructuur om ze in hun totaliteit te behandelen. De ontwikkeling van deze binnengebieden wordt gestuurd op basis van de behoeften van de wijk. Verdichten, verluchten en ontpitten is hier afhankelijk van de situatie en de omgeving van het binnengebied en vergt voor elk gebied maatwerk.*

*Het ruimtelijk kader voor optimalisatie en ontpitting van de binnengebieden ontwikkelt ten slotte de nodige methodologieën en instrumenten voor de uitvoering van deze strategieën. Elk van deze methodologieën of instrumenten betreft de bewoners en/of gebruikers van het binnengebied en de wijk van bij het begin bij het proces van optimalisatie."*

#### Beleidsmatig gewenste ontwikkeling: bouwblokvisie voor vergroenen en verweven

Stad Gent wilt inzetten op het vergroenen en verweven van dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Er zijn zeer dichtbevolkte wijken in de binnenstad en de kernstad: vele bouwblokken zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Groen ontbreekt. Doordat het aantal, vaak kleinere wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de densiteit er hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. Deze wijken hebben nood aan extra parken.

Tegelijk zijn verschillende magazijnen en loodsen omgevormd tot woningen: dit verhoogt niet alleen de druk op de wijk, maar zorgt er ook voor dat de verweefbare economie moest uitwijken naar industrieterreinen. Door de verhoogde bevolkingsdruk is er ook bijkomende nood aan andere voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, recreatie, ...

Zeker in de dichtbevolkte wijken is het cruciaal om bij ruimtelijke ontwikkelingen optimaal met de beschikbare ruimte om te gaan zonder dat we daarbij aan leefkwaliteit inboeten en waar mogelijk de kans aangrijpen op de leefkwaliteit te verhogen. Om de druk niet opnieuw te laten

toenemen kiezen we er daarom voor om in de dichtbevolkte wijken vooral te verweven, te vernieuwen en te verluchten. Toename van het aantal woningen is er geen doel. We moeten vooral inzetten op verweving zodat er voor de bewoners ook voldoende groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.

In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen in de tuinen. Deze 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' biedt een coherente visie op binnengebieden en legt ook de relatie tussen de schil van het bouwblok en het binnengebied.

### Toepassingsgebied

Deze visie geldt in die wijken waar er een hoge woningdichtheid is, weinig groen, en een hoge bebouwings- en verhardingsgraad is. Op basis van indicatoren bakenden we het toepassingsgebied af. Het binnenstedelijk centrum van Gent sluiten we uit, daar gelden andere principes. Ruimtelijke uitvoeringsplannen primeren op de bouwblokvisie.

### Hoe passen we dit toe?

Er zijn 3 algemene uitgangspunten voor de bouwblokken in het toepassingsgebied:

#### 1. Nieuwe kansen geven aan binnengebieden

We zetten binnengebieden maximaal in voor groen en kwetsbare stedelijke functies. Dit zijn functies die we extra moeten beschermen, omdat ze anders door 'harde' functies, zoals wonen, worden verdrongen. Het gaat om groene ruimten (zowel publiek als privaat), gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimte, dagrecreatie, stadsgerichte landbouw, kantoren, bedrijvigheid, kleinhandel, restaurants, KMO's en ateliers.

Wonen is daarom enkel nog toegelaten als er een groot park voorzien wordt. Bij een park van 1.500m<sup>2</sup>, kunnen er 10 woningen komen. Voor sociaal wonen zijn we soepeler, omdat er lange wachtlijsten zijn en de nood hoog is. Voor sociaal wonen kiezen we voor een groenlast van 100m<sup>2</sup>/woning, dus dan zijn 15 woningen mogelijk per 1.500m<sup>2</sup> park, tenzij dit ruimtelijk niet in te passen is.

#### 2. Ontharden & vergroenen

De bouwblokken in het toepassingsgebied zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Het groen is er ondermaats. De bouwblokvisie heeft tot doel het bestaande groen te versterken, verharding op te breken en meer groen te realiseren.

Bij het inbrengen van voorzieningen vragen we het terrein voor min. 20% te ontharden en te vergroenen. Bij het bouwen van woningen vragen we een groot park. Daarbij hebben we oog voor bestaand waardevol groen, en brengen we nieuw groen op een zo kwalitatief mogelijke manier in.

#### 3. Hergebruik waardevolle bebouwing

Gebouwen die in goede constructieve toestand zijn, zetten we opnieuw in. Dikwijls is het immers zo dat als we deze gebouwen zouden slopen, we niet hetzelfde volume opnieuw kunnen bouwen. Hergebruik kan dus lonen, maar enkel als het gebouw in kwestie nog in goede constructieve toestand is. We brengen geen woonfunctie onder in deze gebouwen, maar zetten in op kwetsbare stedelijke functies.

Gebouwen met erfgoedwaarde behouden we sowieso, daarvoor zoeken we een gepaste functie die de erfgoedwaarde tot zijn recht laat komen. Wonen kan er mogelijk zijn.

#### Wat kan er?

Het programma is afhankelijk van de grootte van de te ontwikkelen zone, het projectgebied genaamd. De bouwblokvisie passen we toe op projectgebieden die zowel in de schil als in het binnengebied liggen.

- Projectgebieden kleiner dan 3.000m<sup>2</sup>, kleine projectgebieden, kunnen in de binnengebieden enkel voorzieningen opnemen, in combinatie met 20% ontharding en vergroening. Wonen staan we daar niet toe.
- Projectgebieden tussen 3.000m<sup>2</sup> en 8.000m<sup>2</sup>, middelgrote projectgebieden, kunnen kiezen: ofwel een invulling met louter voorzieningen en groen, ofwel een invulling met een park met beperkt wonen: 1.500m<sup>2</sup> park voor 10 woningen.
- Projectgebieden groter dan 8.000m<sup>2</sup> kunnen ook volledig ingezet worden voor voorzieningen met groen. Als er toch woningen komen in zo'n projectgebied, dan zal ook minstens een derde voorzieningen en een derde park nodig zijn. Per 150m<sup>2</sup> park is 1 woning toegelaten.

#### Hoe geven we dit vorm?

De bouwblokvisie bevat ook een reeks aan ontwerpprincipes. Deze principes zijn specifiek voor de bouwblokvisie uitgewerkt. Het zijn principes die te maken hebben met het valoriseren van de bestaande kwaliteiten, principes over ontharden, vergroenen en doorwaden, over de wisselwerking tussen schil en binnengebied, over de bouwmogelijkheden in binnengebieden, over aandachtspunten bij voorzieningen en over parkeren.

#### Volgende stappen

Na de voorlopige goedkeuring door het college wordt het kader voorgelegd aan verschillende adviesinstanties, en wordt ook een focusgroep georganiseerd met bewoners en professionals (vastgoedactoren, architecten). Op basis van de input van deze consultatieronde zal het kader waar nodig aangepast worden.

Deze periode willen we ook gebruiken om de stadsinterne processen te optimaliseren, de communicatie verder uit te werken en samen met de betrokken stadsdiensten een strategie te ontwikkelen in functie van een pro-actieve benadering van eigenaars en initiatiefnemers.

Daarna volgt een definitieve goedkeuring door de gemeenteraad.

#### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Ontwerpnota Bouwblokvisie
- Communicatie en participatie bouwblokvisie

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de ontwerpnota 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen - Meer leefkwaliteit creëren in dichtbevolkte wijken', zoals gevoegd in bijlage.

#### **Artikel 2:**

Keurt goed om deze ontwerpnota voor te leggen aan verschillende adviesinstanties (zoals Gecoro, Woonraad, Minaraad, sociale huisvestingsmaatschappijen, provinciale omgevingsambtenaren), en een focusgroep te organiseren met bewoners, deelnemers ruimtepiloot binnengebieden en professionals (vastgoedactoren, architecten).

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021\_CVB\_02068 - Ontwerpnota 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen - Meer leefkwaliteit creëren in dichtbevolkte wijken'



QR Connect

Bekijk het document op  
<https://qrconnect.stad.gent>  
met code  
**Ew8y-R2tU-SpAr-M9qV**