



## **Opschrift**

Vergadering van 14 april 2022

Nummer: 2022\_MV\_00242

### **Onderwerp:**

**Mondelinge vraag van raadslid Stijn De Roo: Verdichting van de 20ste-eeuwse wijken**

### **Raadslid(-leden):**

Stijn De Roo - CD&V

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Sami Souguir

## **Omschrijving van de vraag**

### **Toelichting:**

Om de groei en veranderende samenstelling van de bevolking in onze stad op te vangen, wil het stadsbestuur onder andere verdichten in de 20ste-eeuwse wijken.

Een grote uitdaging bij deze aanvragen is het slim verdichten en verluchten. Er kan daarbij bijvoorbeeld een focus gelegd worden op goed bereikbare plaatsen (vb. openbaar vervoer) voor de realisatie van nieuwe woningen.

Om de visie verder te verfijnen zal het stadsbestuur werken aan wijkstructuurschetsen in de 20ste-eeuwse wijken. Zwijnaarde komt het eerst aan de beurt. Pas later volgen Wondelgem en Sint-Denijs-Westrem. De lessen daaruit zullen toegepast worden op andere wijken, zoals Mariakerke.

De wijkstructuurschetsen moeten ook leiden tot een betere betrokkenheid van bewoners bij de visie en moeten onderdeel vormen van een algemene sensibiliseringscampagne rond verdichting. De stad zoekt ook naar haar juiste rol om communicatie van private ontwikkelaars met de buurt te faciliteren en stimuleren.

In onder andere Wondelgem en Mariakerke ondervinden de inwoners de verdichting op vandaag aan den lijve. Zowel het stapelen van bouwlagen, het herverkavelen van grotere percelen in kleinere stukken en het kleiner wonen is vandaag zichtbaar in verschillende vergunningsaanvragen en bouwprojecten. Ze zijn vaak in tegenspraak met oudere verkavelingsvoorschriften van een wijk, waar de stad van afwijkt in haar vergunningverlening.

### **Vraag:**

Ik had van de schepen graag een antwoord gekregen op volgende vragen.

- 1/ Op welke manier wordt gemonitord of het karakter van een wijk behouden blijft met verdichting? Hoe wordt de precedentswaarde van verleende vergunningen ingeschat? Inwoners zijn hier immers komen wonen of hebben een om dat specifieke karakter.
- 2/ Gezien de verkavelingsvoorschriften geen bindende richting (meer)aangeven, welke leidraad wordt vandaag gehanteerd? Op welke manier krijgen inwoners inzicht en/of inspraak bij deze leidraad?
- 3/ Hoe ver staat het proces van de wijkstructuurschetsen? Hoe verloopt de betrokkenheid met de bewoners?
- 4/ Wat is de stand van zaken van de algemene sensibiliseringscampagne rond verdichting in onze stad?

## **Antwoord**

Net als alle andere grotere steden en gemeenten ondergaat onze stad dezelfde transitie en opvallende evolutie. De ruimte waar we grote, nieuwe projecten kunnen realiseren om de groei en veranderende samenstelling in de stad op te vangen wordt steeds schaarser. We moeten als stad dus inzetten op de verandering en transitie; en dit vertaalt zich in de ruimtelijke transitie – nu ook - in de 20<sup>ste</sup> -eeuwse wijken. Deze strategie werd verder uitgezet in de principes uit de structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent. We beseffen uiteraard dat de opmaak van deze structuurvisie wel met de nodige inspraak en informatierondes is gebeurd, maar dat dit voor een private eigenaar nog te abstract wordt ervaren.

Op basis van de structuurvisie Ruimte voor Gent werd/wordt verder ingezet op de vertaling en concretisering van de ambities. Deze verdere vertaling gebeurt aan de hand van afgeleide beleidsinstrumenten zoals beleidskaders en wijkstructuurschetsen.

Daarnaast wordt er ook ingezet op een uitgebreid traject van communicatie en participatie.

In de vergunningverlening is deze transitie ook voelbaar. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening blijft uiteraard het centrale uitgangspunt. Voor deze beoordeling maakt de omgevingsambtenaar ook gebruik van beleidsmatige documenten die op basis van de principes in Ruimte voor Gent zijn opgemaakt.

Laat me toe om enkele beleidsdocumenten, die voor het ruimtelijke verdichten belangrijk zijn, toe te lichten. Vooreerst is er de woningtypetoets. Deze toets laat ons toe om een duidelijke en heldere afweging te maken op welke plaatsen eengezins-, schakel of meergezinswoningen aan de orde zijn. Deze toetsing zorgt er alvast voor dat de voorgestelde transitie qua woningtypologie binnen het karakter van de bestaande wijk of omgeving blijft.

Zoals je terecht aangaf, zijn de afwijkingsmogelijkheden op bestaande voorschriften in BPA's of verkavelingen, die meer dan 15 jaar oud zijn, sinds de decreet wijziging van 8 december 2017 sterk uitgebreid. Om vergunningsaanvragen transparant en doordacht te beoordelen gebruiken we een eigen beleidskader, waarbij het decretale begrip "ruimtelijk rendement" wordt geduid. Dit document (voluit "Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent") toont welke principes we behouden en welke mogelijkheden tot afwijkingen we afwegen ten opzichte van deze bestemmingsvoorschriften.

Bij de afweging die we maken om afwijkingen toe te staan, behoort uiteraard steeds de juiste vergunningsprocedure. Inspraak wordt op dat moment geregeld binnen de procedure van een openbaar onderzoek.

Al de hiervoor genoemde beleidsdocumenten en toetsen kan je op de site van stad Gent tergvinden.

Vooraleer ik mijn collega Souguir het woord geef – hij zal dan nader ingaan op de Wijkstructuurschetsen – wil ik het nog kort over de sensibiliseringscampagne hebben. De oefening rond het versterken van draagvlak voor verdichting, vooral in de 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken, loopt al sinds vorig jaar. Om efficiënte maatregelen hierrond uit te werken, was het nodig eerst nauwkeurig in kaart te brengen welke de verschillende doelgroepen zijn waarop we ons best richten, en op welke manier we die doelgroepen kunnen bereiken.

Voor deze doelgroepenanalyse en kanalenstrategie schakelden de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning het bureau Leap Forward in, dat met de Stad Gent een raamcontract heeft. Het bureau zette enerzijds stadsintern de ervaringen en noden binnen de Stad om in bruikbare adviezen. Anderzijds voerde het bureau diepte-interviews, een brede survey en straatinterviews met bewoners uit de 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken. Leap Forward stelde de resultaten van dit onderzoek stadsintern voor.

Een kerngroep van stedelijke medewerkers ging ondertussen verder aan de slag met de resultaten. De bedoeling is een aantal concrete acties te formuleren in functie van het vergroten van het draagvlak voor ‘ruimtelijk verdichten’ te vergroten.

De voorgestelde acties zijn nu verwerkt in een ‘uitrolnota’. Het is een plan van aanpak met 5 ambities en 16 acties om het draagvlak voor verdichting te vergroten. Onder de noemer ‘Ruimte voor alle Gentenaars’ willen we hiermee een volgende noodzakelijke stap zetten in de groeiende nood aan participatie. Momenteel finaliseert de stedelijk administratie de genoemde nota. Deze zal in de komende maanden op ambtelijk en politiek vlak worden besproken.

Daarnaast groeit de vraag bij de bevolking om meer geïnformeerd te worden over private projecten die iemand in de buurt mag verwachten. Daarbij willen we er ook over waken dat onze rol als beoordelaar van vergunningen zuiver blijft, ten opzichte van de regisserende en faciliterende rol bij het communiceren over private ontwikkelingen en het stimuleren van ontwikkelaars om de buurt te informeren.

Voor het procesverloop van wijkstructuurschetsen geef ik nu graag het woord aan mijn collega Sami Souguir.

Momenteel worden de drie lopende wijkstructuurschetsen (“UZ en ruime omgeving”, “Moscou-Vogelhoek” en “Zwijnaarde – Pleispark – Schilderswijk”) afgerond. Ze hebben elk een eigen proces gevolgd, met een eigen participatietraject en een eigen inhoudelijke focus, afgestemd op de noden van de wijk.

Bewoners werden via allerlei fysieke en digitale manieren betrokken bij de opmaak van de wijkstructuurschetsen. Dit deden we onder andere door het organiseren van wijkmarkten, wijkwandelingen, specifieke doelgroepengesprekken, enzovoort. Via verschillende methodieken trachtten we zowel het brede publiek, als specifieke doelgroepen die bijzondere aandacht vragen bij de opmaak van de wijkstructuurschetsen, te betrekken. Denk hierbij aan zorgactoren, handelaars, ouderen, mensen in armoede, ... Bij de opmaak van de Wijkstructuurschets voor “Zwijnaarde– Pleispark – Schilderswijk” werd bijzondere aandacht besteed aan het thema verdichting. Aan de hand van drie

ruimtelijke parameters werd een kader opgemaakt dat aantoont in welke bouwblokken binnen het onderzoeksgebied we in de toekomstkansen zien voor woonverdichting. Bovendien werd het “strategisch project Hekers” uitgewerkt dat kansen en aandachtspunten formuleert bij het verdichten van de woonomgeving. In het kader van dit strategisch project werd eind 2021 een cocreatiesessie georganiseerd met experts en bewoners. De conclusies van deze oefening werden opgenomen in het eindrapport en teruggekoppeld naar de buurt op de wijkmarkt van Zwijnaarde eind maart.

De wijkstructuurschets voor “Sint-Denijs-Westrem en Afsnee” wordt momenteel opgestart, hiervoor wordt volgende week donderdag een eerste wijkmarkt georganiseerd. Bovendien werden *ideeborden* geplaatst op verschillende plekken in de wijk en kunnen mensen ook ‘hun gedacht’ achterlaten op het online participatieplatform van de Stad. Via deze verschillende kanalen luisteren we naar de aandachtspunten en ideeën van bewoners om vervolgens de opgaves en ambities voor de wijkstructuurschets scherp te stellen. De wijkstructuurschets voor Wondelgem zal begin volgende legislatuur opgestart worden.

---