



commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur
en wonen (SSW)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 23 mei 2023

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

d) Toelichting: bouwblokvisie (presentatie en filmpje- met bijlagen voor de raadsleden)

d) Toelichting: bouwblokvisie (presentatie en filmpje- met bijlagen voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20230523_DO_SSW_presentatie_Bouwblokvisie.pdf

MEER LEEFKWALITEIT CREËREN IN DICHTBEVOLKTE WIJKEN

Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven



BGO Bouwblokvisie Gent

Commissie SSW – 23 mei 2023

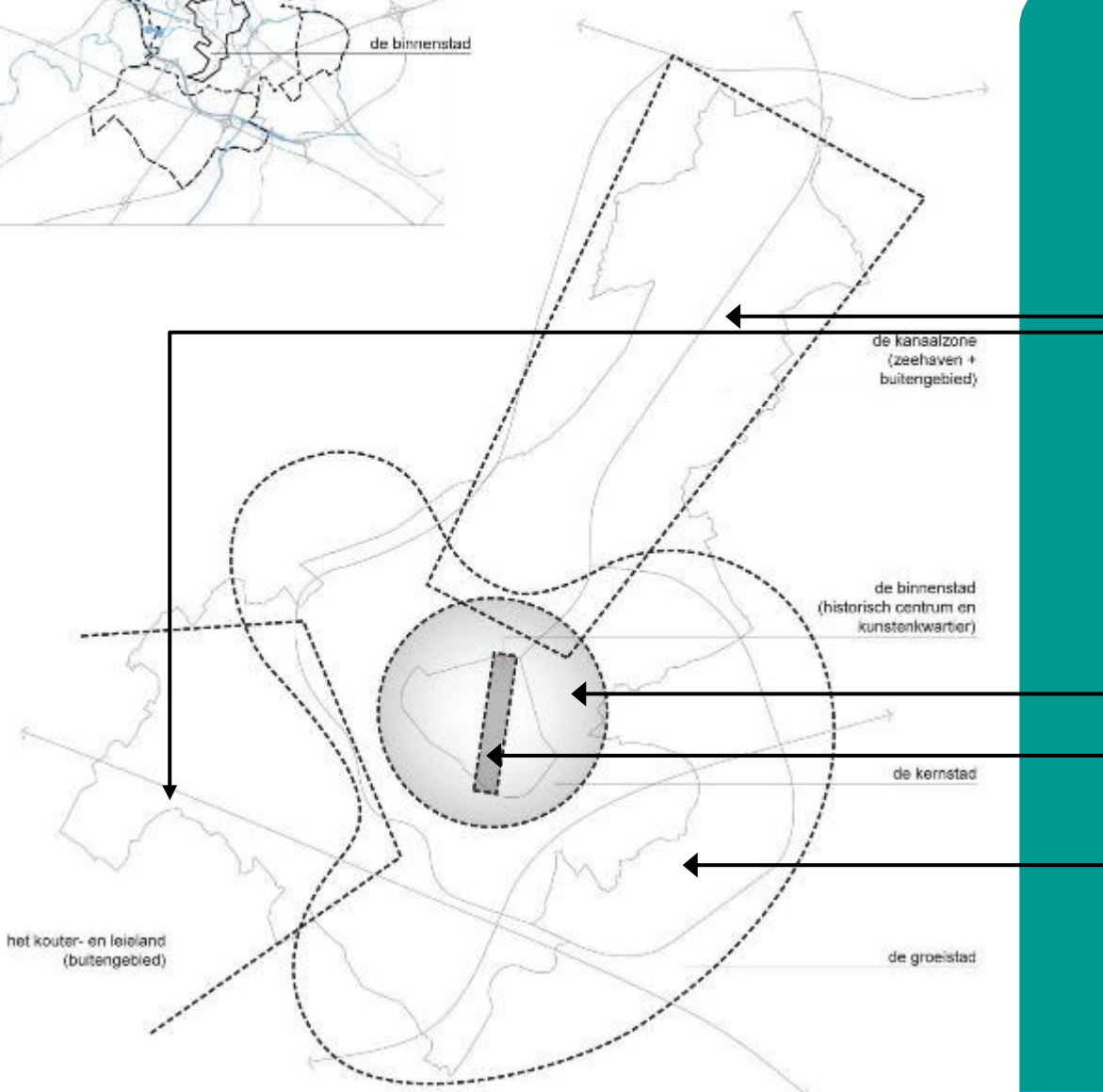
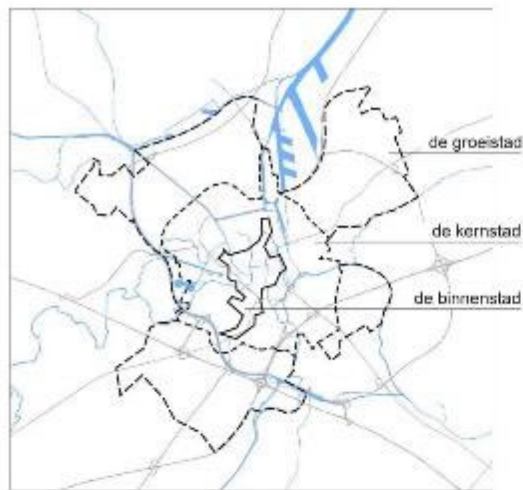
1. Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen
 1. Waarom deze visie?
 2. Waar geldt deze visie?
 3. Hoe passen we deze visie toe?
 4. Wat kan er?
2. Traject
3. Van ontwerp naar definitief
4. Doorwerking

1. Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen

1. Waarom deze visie?
2. Waar geldt deze visie?
3. Hoe passen we deze visie toe?
4. Wat kan er?

2. Traject

3. Van ontwerp naar definitief
4. Doorwerking



Ruimte voor Gent:
Verschillende strategieën
per deelruimte

Buitengebied: LAAG-
DYNAMISCHE VERNIEUWEN

Kernstad: VERLUCHTEN
Binnenstad: VERWEVEN

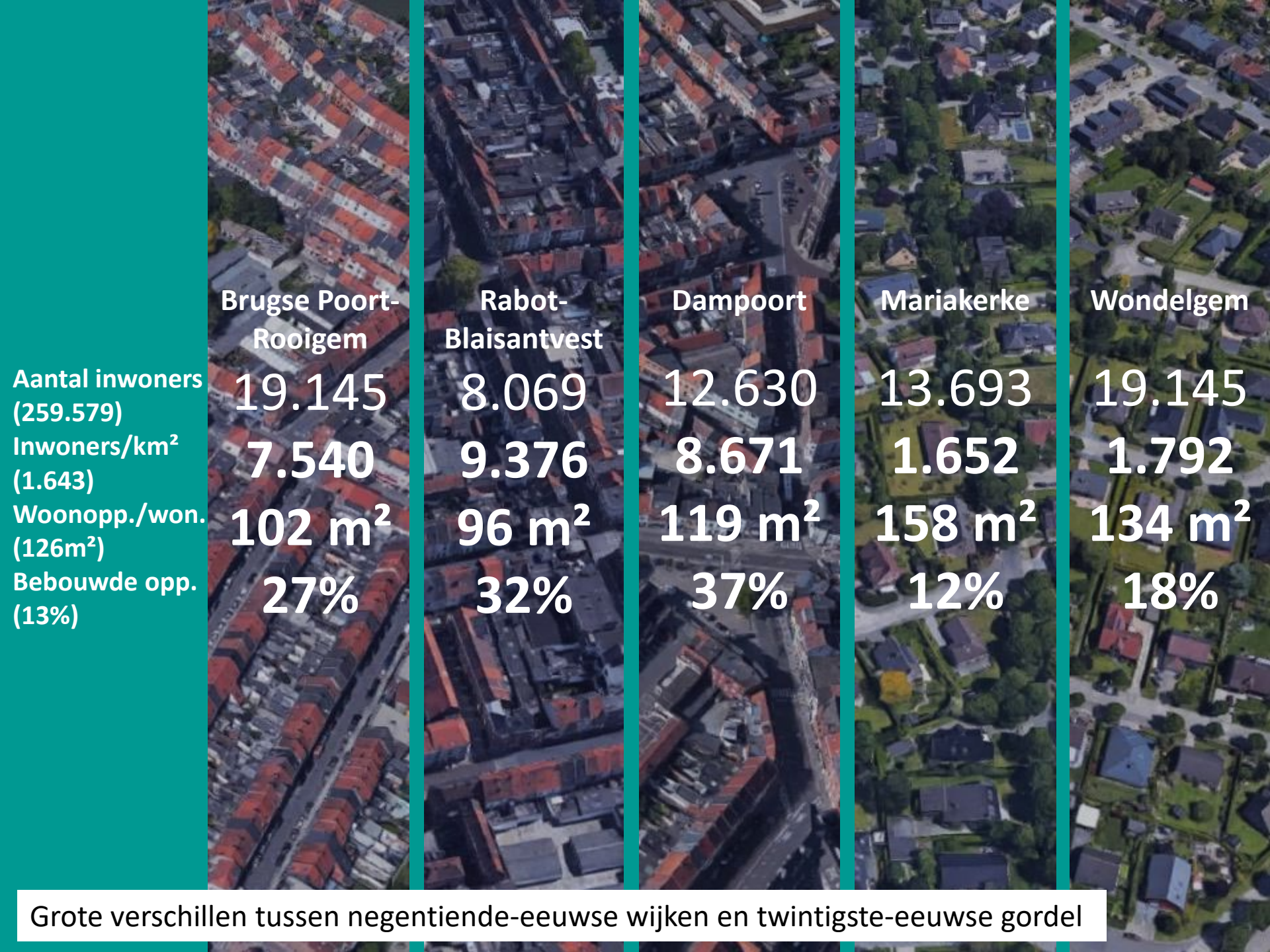
Groeistad: VERDICTEN

Twee vaststellingen:

1^{ste} vaststelling: druk op dichtbevolkte wijken



Veel bebouwing, veel verharding, weinig groen



**Brugse Poort-
Rooigem**

**Rabot-
Blaisantvest**

Dampoort

Mariakerke

Wondelgem

**Aantal inwoners
(259.579)**

19.145

8.069

12.630

13.693

19.145

**Inwoners/km²
(1.643)**

7.540

9.376

8.671

1.652

1.792

**Woonopp./won.
(126m²)**

102 m²

96 m²

119 m²

158 m²

134 m²

**Bebouwde opp.
(13%)**

27%

32%

37%

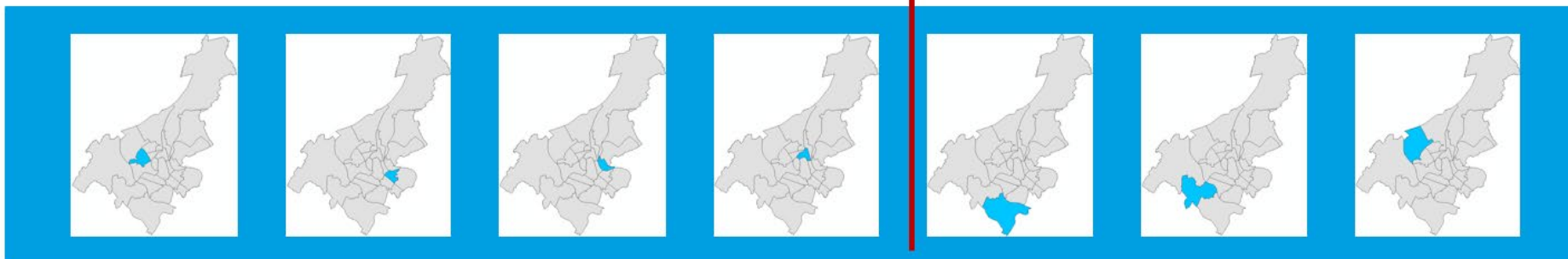
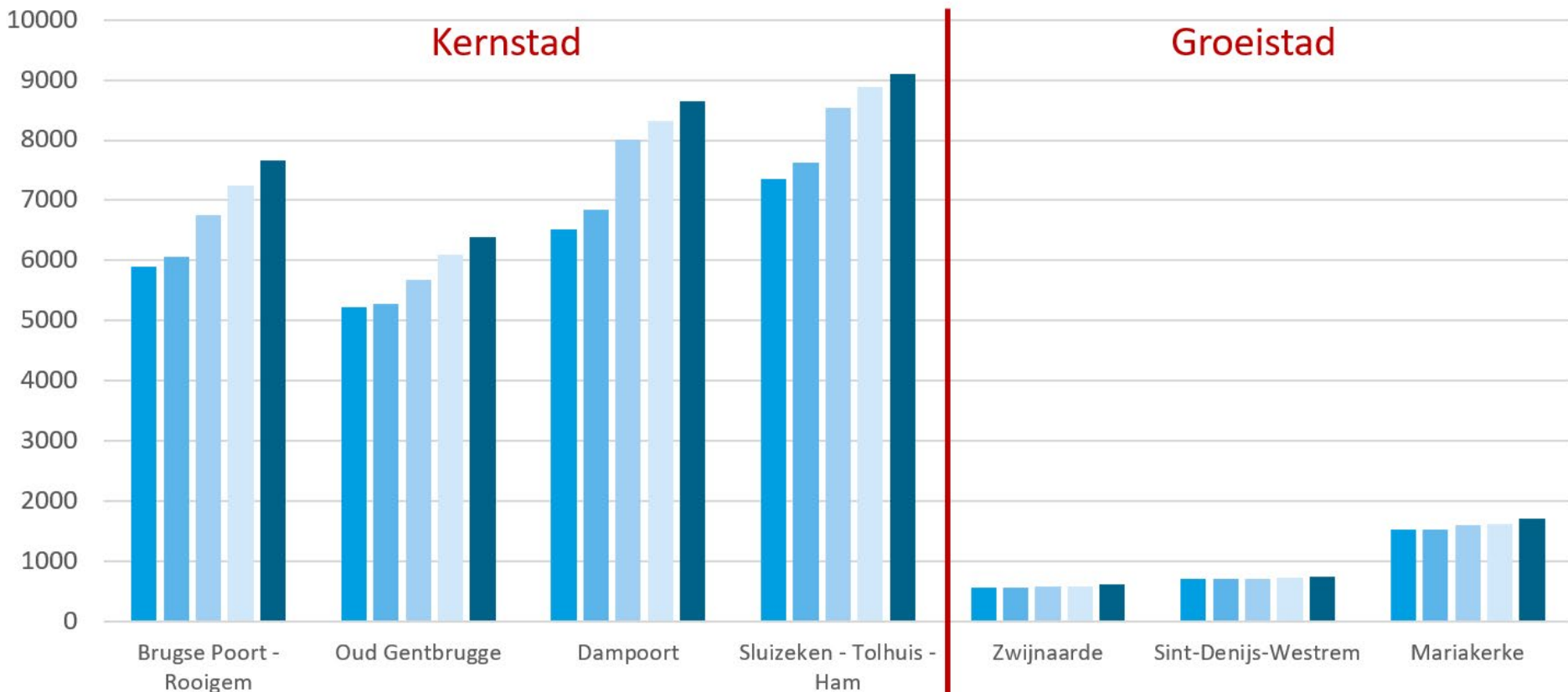
12%

18%

Grote verschillen tussen negentiende-eeuwse wijken en twintigste-eeuwse gordel

Evolutie bevolkingsdichtheid 2000 – 2020 (inwoners per km²)

■ 2000 ■ 2005 ■ 2010 ■ 2015 ■ 2020



Twee vaststellingen: 2^{de} vaststelling: druk op voorzieningen en (maak)economie



Veel bedrijven werden omgevormd naar wonen: wegduwen van verweefbare economie

Het grote tekort

Veel te weinig plaatsen in de kinderopvang

CULTUUR JONGE DOENERS

Te veel nieuwe leden voor Vlaamse scouts: "We kunnen niet anders dan met wachtlijsten werken"

Ruimte voor Gent:

Ontwerp-Verwevingstoets focust op economie: zeer waardevol, maar gaat voorbij aan andere noden die er ook zijn in de dichtbevolkte wijken, zoals sport, recreatie, parken,

Unieke ontmoetingsplaatsen, scholen, ...

NOOD AAN VERLUCHTEN
(vergroenen, ontharden,
recreatie, ...)

NOOD AAN VERWEVEN
(economie, gemeenschaps-
voorzieningen, sport, ...)

BOUWBLOKVISIE = geïntegreerde visie

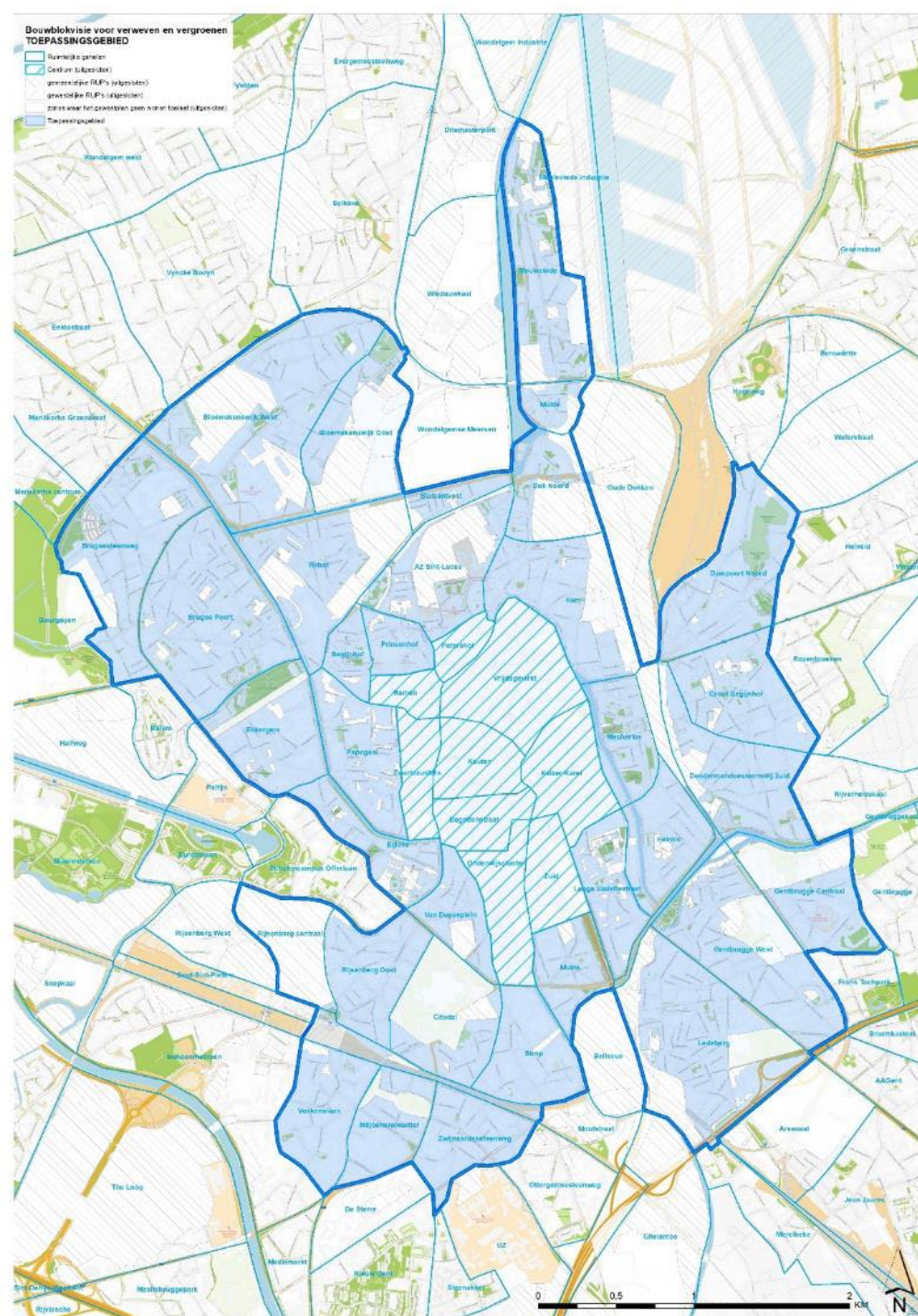
Verweven van
groen,
wonen, werk,
voorzieningen

Klemtoon op
ontmoeting,
duurzame
mobiliteit,
klimaat-
transitie

Met integratie
van alle
toetsenlasten
(groenlast,
kantorentoets,
ontwerp-
verwevingstoets,
visienota handel &
horeca, sociaal
wonen)

Specifiek voor
toepassings-
gebied

1. Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen
 1. Waarom deze visie?
 2. Waar geldt deze visie?
 3. Hoe passen we deze visie toe?
 4. Wat kan er?
 2. Traject
 3. Van ontwerp naar definitief
 4. Doorwerking
-



Toepassingsgebied

Finale afbakening

BUITENSTE GRENS

Ruimtelijke gehelen die **slecht** scoren op **3 of 4** indicatoren

- Woningdichtheid
- Bebouwingsgraad
- Verhardingsgraad
- Groencapaciteitsbereik

SCHRAPPING VAN ZONES

1. **Centrum** (lichtblauwe arcering)
2. **Bestemmingsplannen**
 - RUP: primeert bovenop kader

1. Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen

1. Waarom deze visie?
2. Waar geldt deze visie?
3. Hoe passen we deze visie toe?
4. Wat kan er?

2. Traject

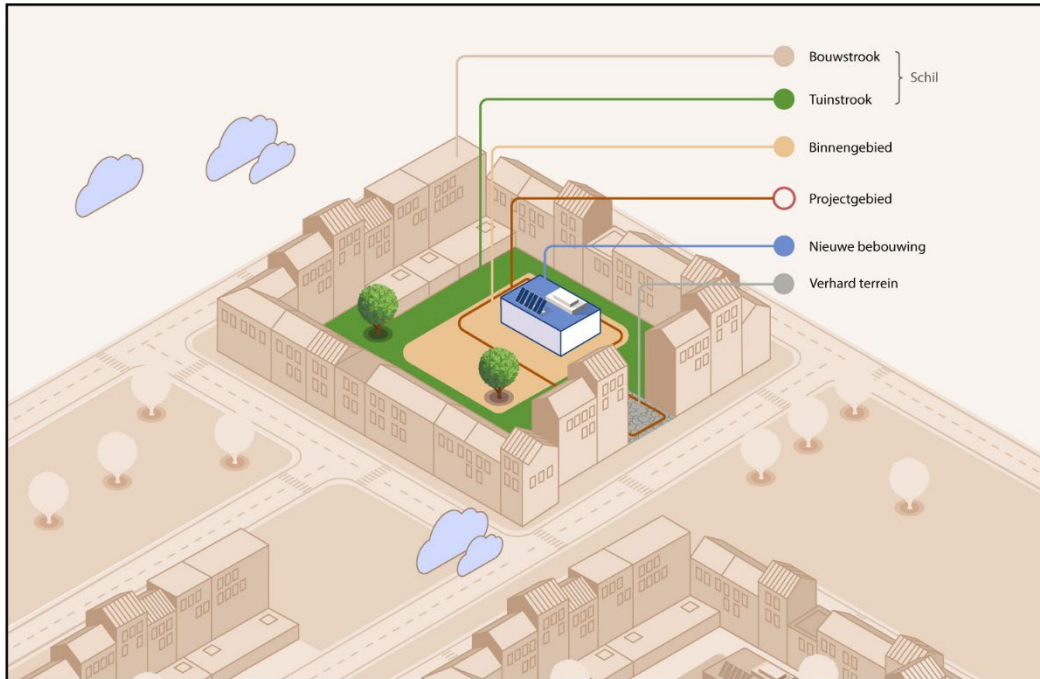
3. Van ontwerp naar definitief
4. Doorwerking

3 uitgangspunten

- 1) Nieuwe kansen geven aan binnengebieden
- 2) Ontharden en vergroenen
- 3) Hergebruik gebouwen



#1. Ruimte voor voorzieningen



Binnengebied = maximaal behouden voor noden van de buurt

~ bestaande historische toestand: kleine bedrijfjes, tuinen, koeren, opslag, ...

>> woonfunctie eerder atypisch en niet gewenst



binnengebied =
ruimte voor voorzieningen

Voorzieningen = kwetsbare stedelijke functies
(= functies die zonder bescherming door andere functies verdrongen worden)

- Groene ruimten
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Verweefbare economie
- Sociaal wonen

Wonen enkel wenselijk als hefboom voor groen

- Openbaar park
- min. $\pm 1.500\text{m}^2$
- Niet overbouwde toegang



binnengebied =
ruimte voor voorzieningen

Hoeveel woningen?

- 150m^2 groenlast / private woning
- 100m^2 groenlast / sociale woning

Welke woningen?

- 2 bouwlagen:
Eengezinswoningen
- Uitzonderlijk
schakelwoningen of
meergezinswoning

#2. Ontharden & vergroenen

Ruimte voor Gent:

- Ontharding stimuleren
- Bijkomende verharding tegengaan
- Wijkparken & woongroen
 - Wijkpark: 10m² groen/inwoner op 400m
 - Woongroen op 150m

Hoe?

- Bestaand bouwblokgroen opwaarderen
- Extra groen:
 - Voorzieningen:
 - × 20% ontharden en vergroenen
 - Wonen:
 - × 150m² groenlast / woning (= ca. 50% vergroenen)



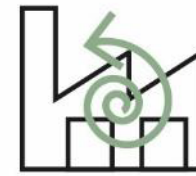
Groennorm streefcijfer:
10m² / inwoner

Huidige groennorm in
toepassingsgebied:
5,2m² / inwoner



#3. Hergebruik bebouwing

- Invulling met gelijkaardige voorziening i.f.v. economische haalbaarheid
- Zoeken naar meerwaarde voor buurt
- Wonen enkel wenselijk als hefboom voor groen



hergebruik



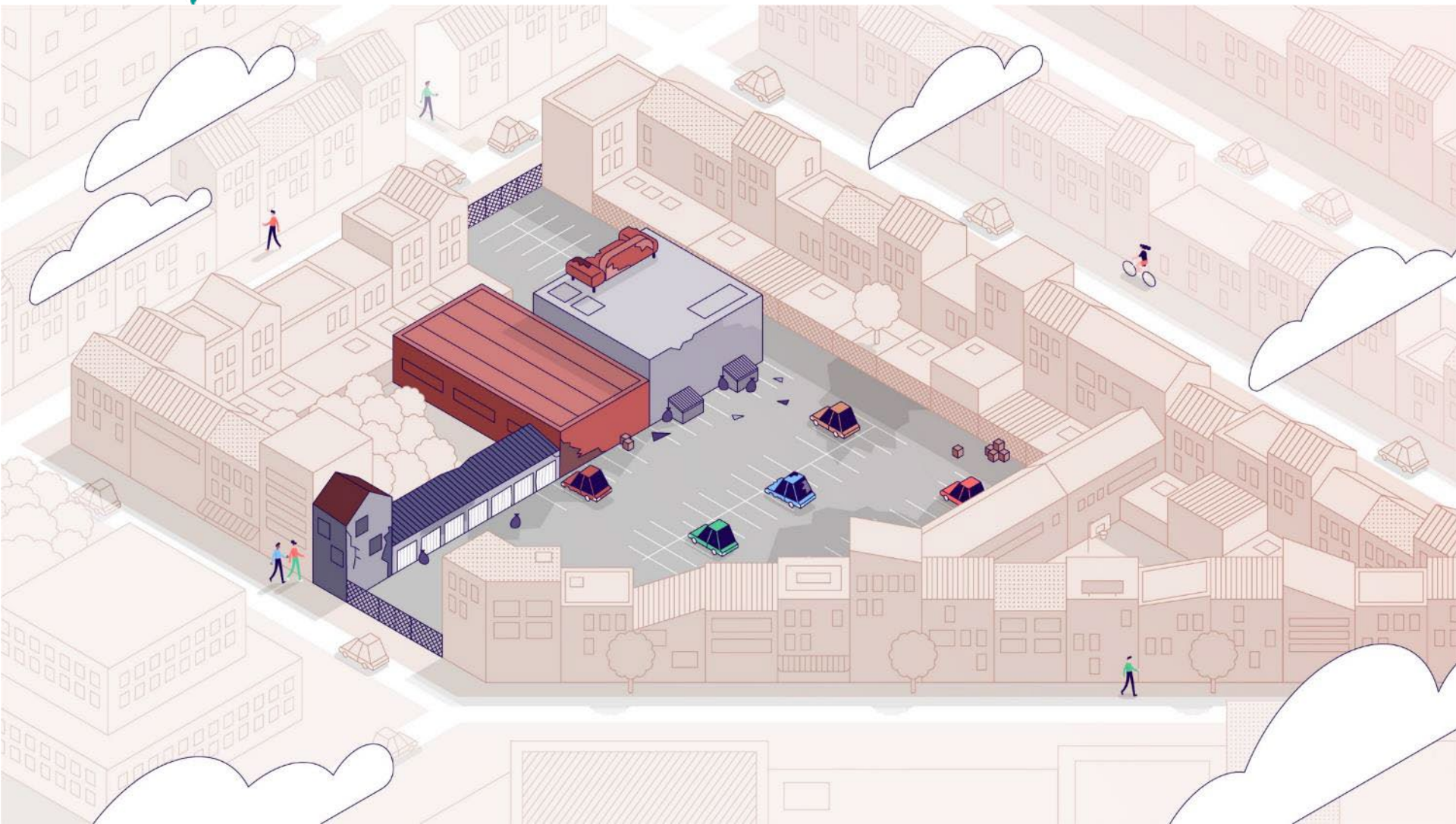
1. Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen









1. Waarom deze visie?
2. Waar geldt deze visie?
3. Hoe passen we deze visie toe?
4. Wat kan er?

2. Traject

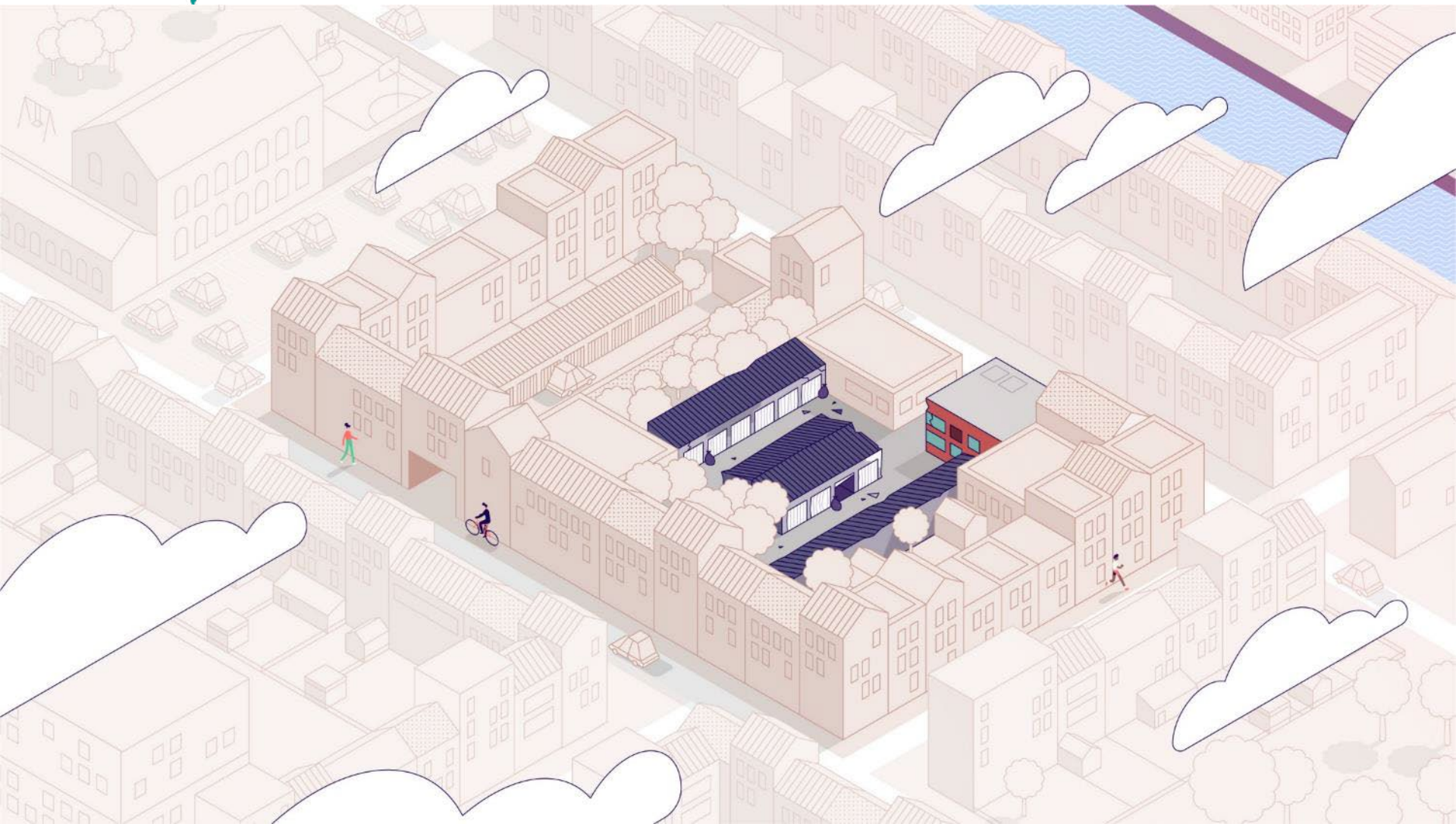
3. Van ontwerp naar definitief
4. Doorwerking

Projectgebied = schil + binnengebied



	Klein projectgebied < 3.000 m ²	Middelgroot projectgebied 3.000 – 8.000m ²	Groot projectgebied > 8.000m ²
Bestaande toestand	 <p data-bbox="164 449 676 492">meer mogelijkheden !</p>		
Herontwikkeling	<p data-bbox="131 571 627 649">Voorzieningen: 80% voorzieningen + 20% groen</p> 	<p data-bbox="739 571 1311 649">Ofwel kiezen voor voorzieningen... 80% voorzieningen + 20% groen</p>  <p data-bbox="739 1013 1311 1092">Ofwel 1.500 m² park + wonen (1 we/150m² park)</p> 	<p data-bbox="1344 571 1916 649">Ofwel kiezen voor voorzieningen... 80% voorzieningen + 20% groen</p>  <p data-bbox="1344 1013 1916 1092">Ofwel mix: 1/3 voorzieningen, 1/3 park en 1/3 wonen (1 we/150m² park)</p> 
<p data-bbox="28 1342 656 1399">Programma in binnengebied</p>			

Klein projectgebied (< 3.000m²): bestaande toestand

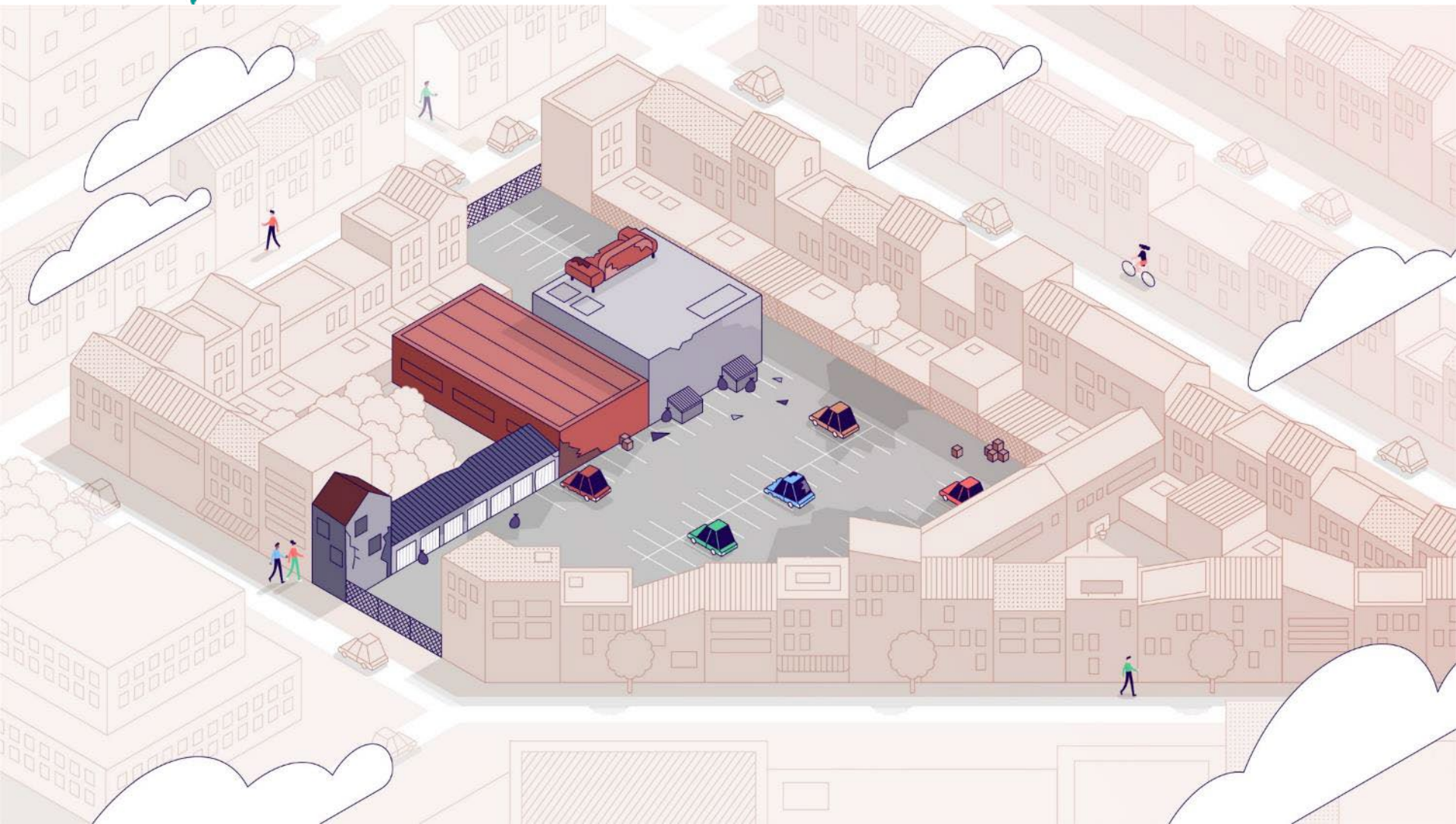


Klein projectgebied (< 3.000m²): enkel voorzieningen mogelijk

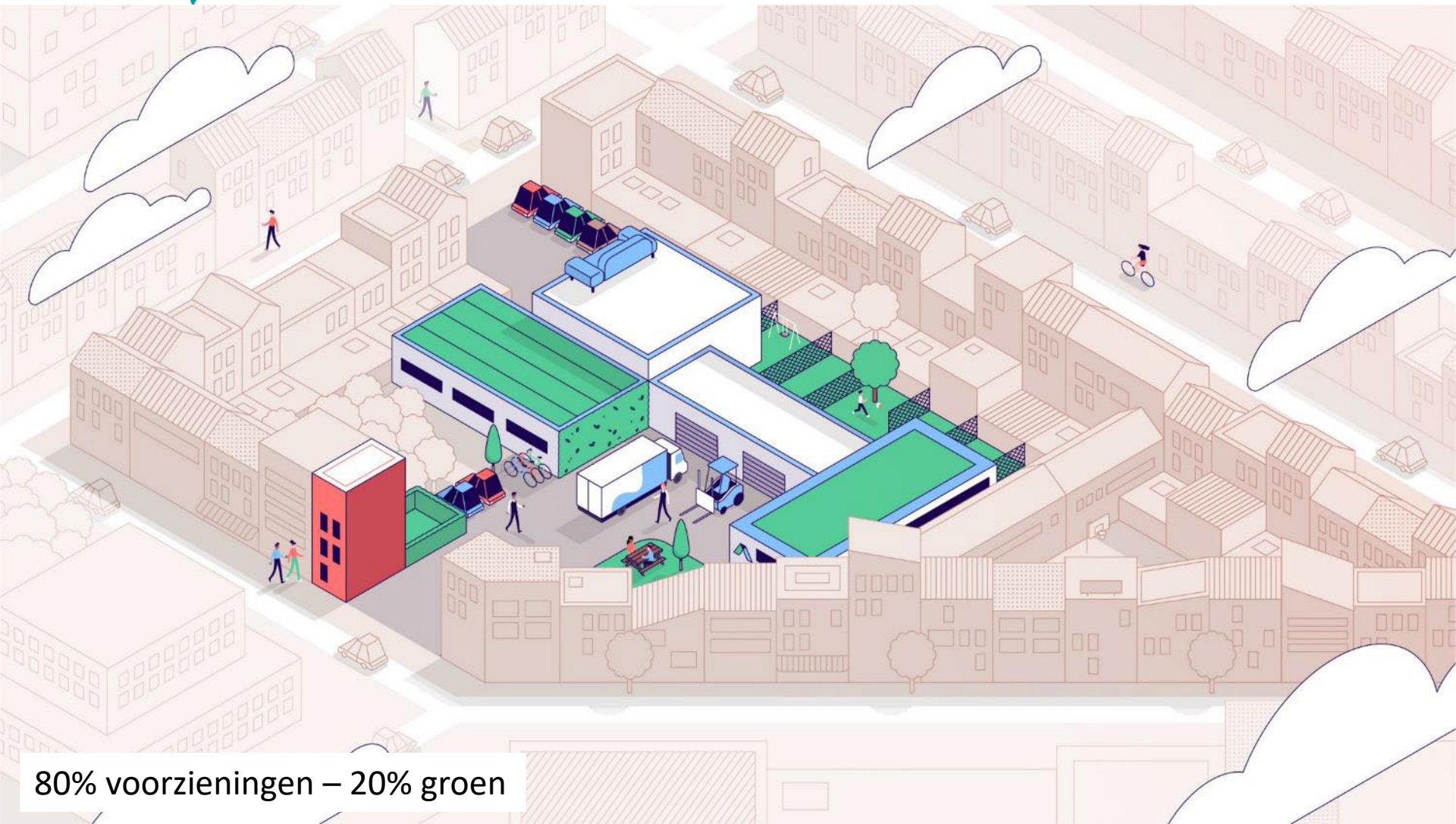


80% voorzieningen – 20% groen

Middelgroot projectgebied (3.000 – 8.000m²): bestaande toestand

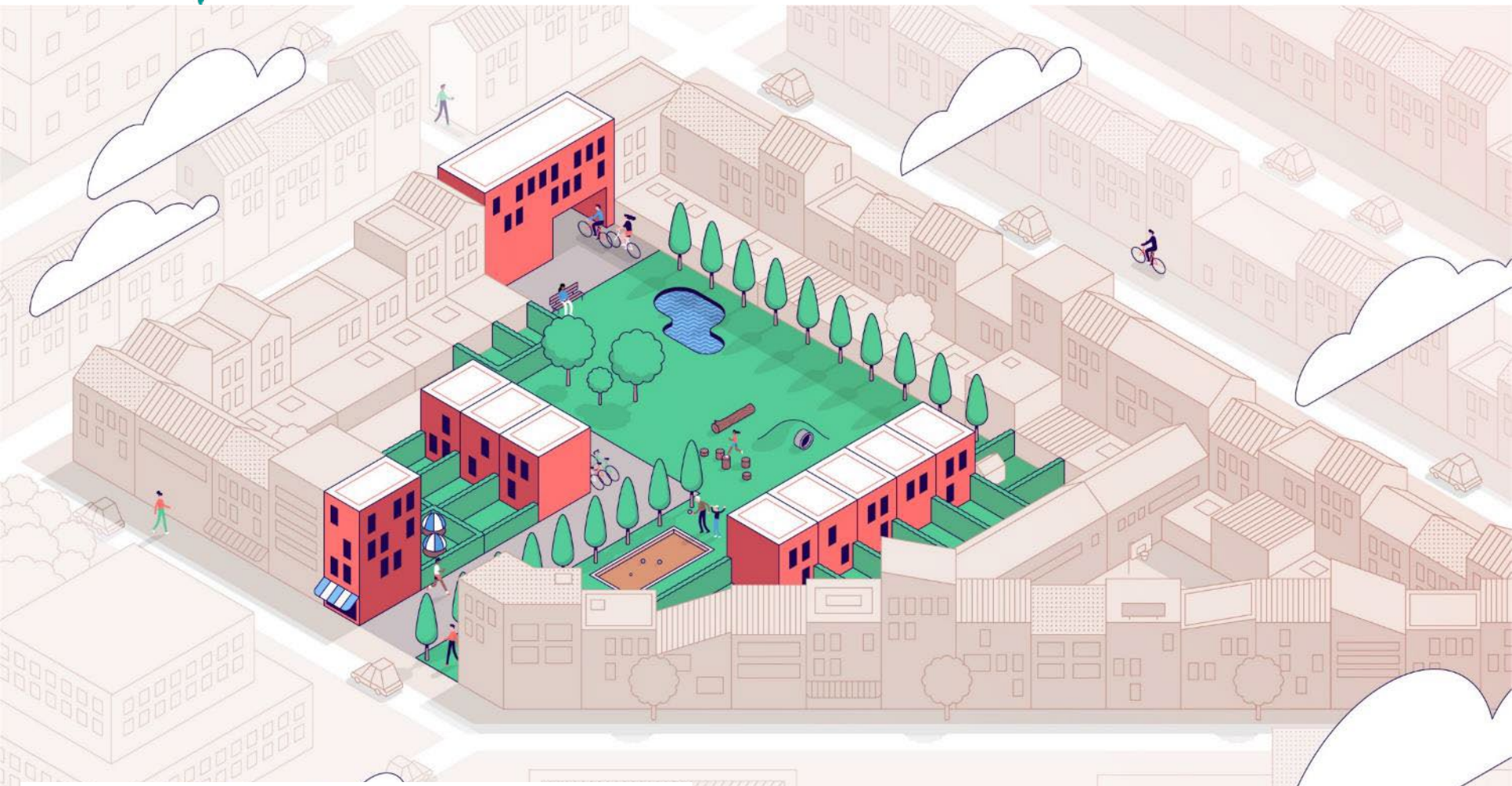


Middelgroot projectgebied (3.000 – 8.000m²): ofwel kiezen voor voorzieningen



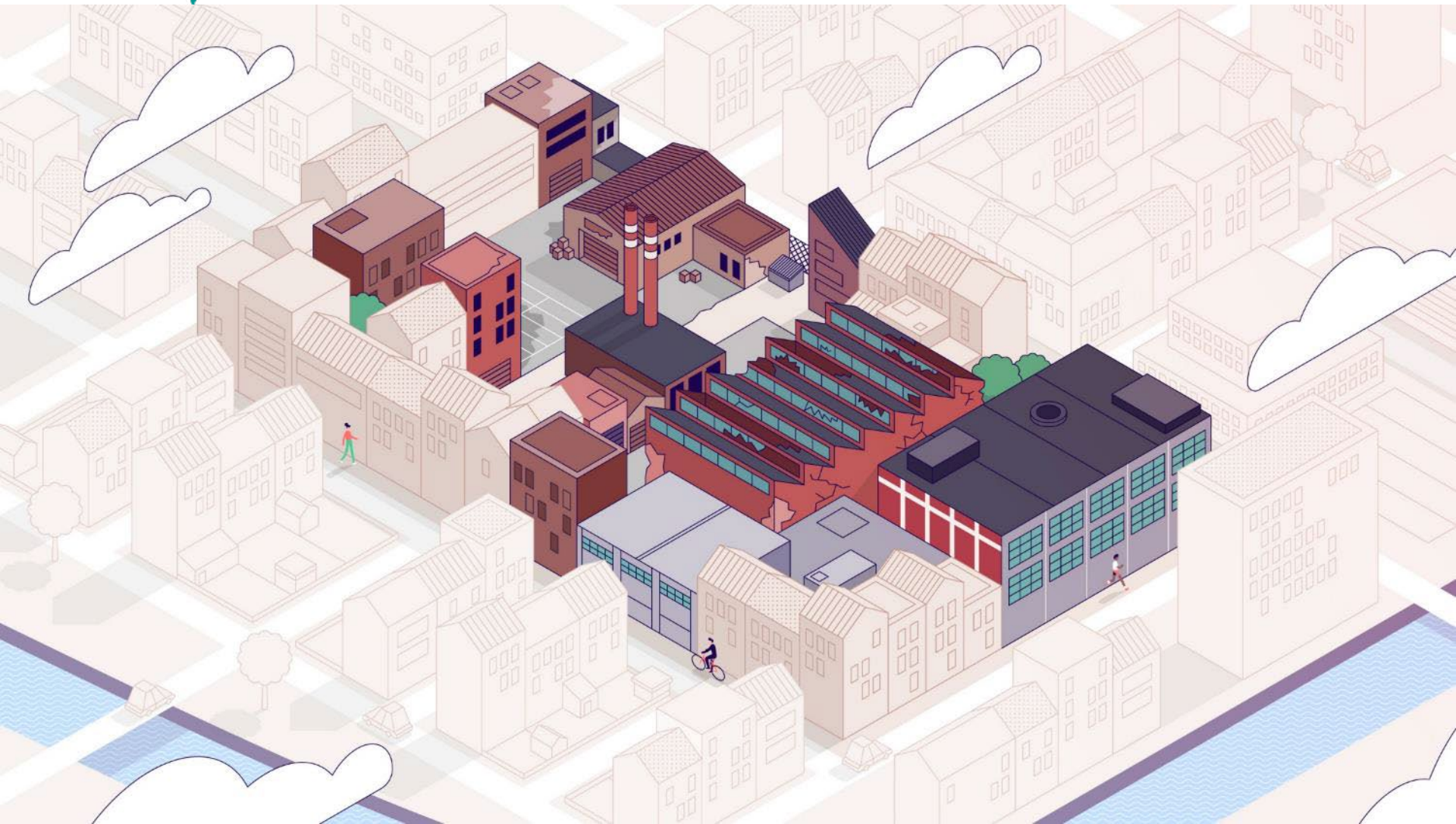
80% voorzieningen – 20% groen

Middelgroot projectgebied (3.000 – 8.000m²): ofwel 1.500m² park + wonen

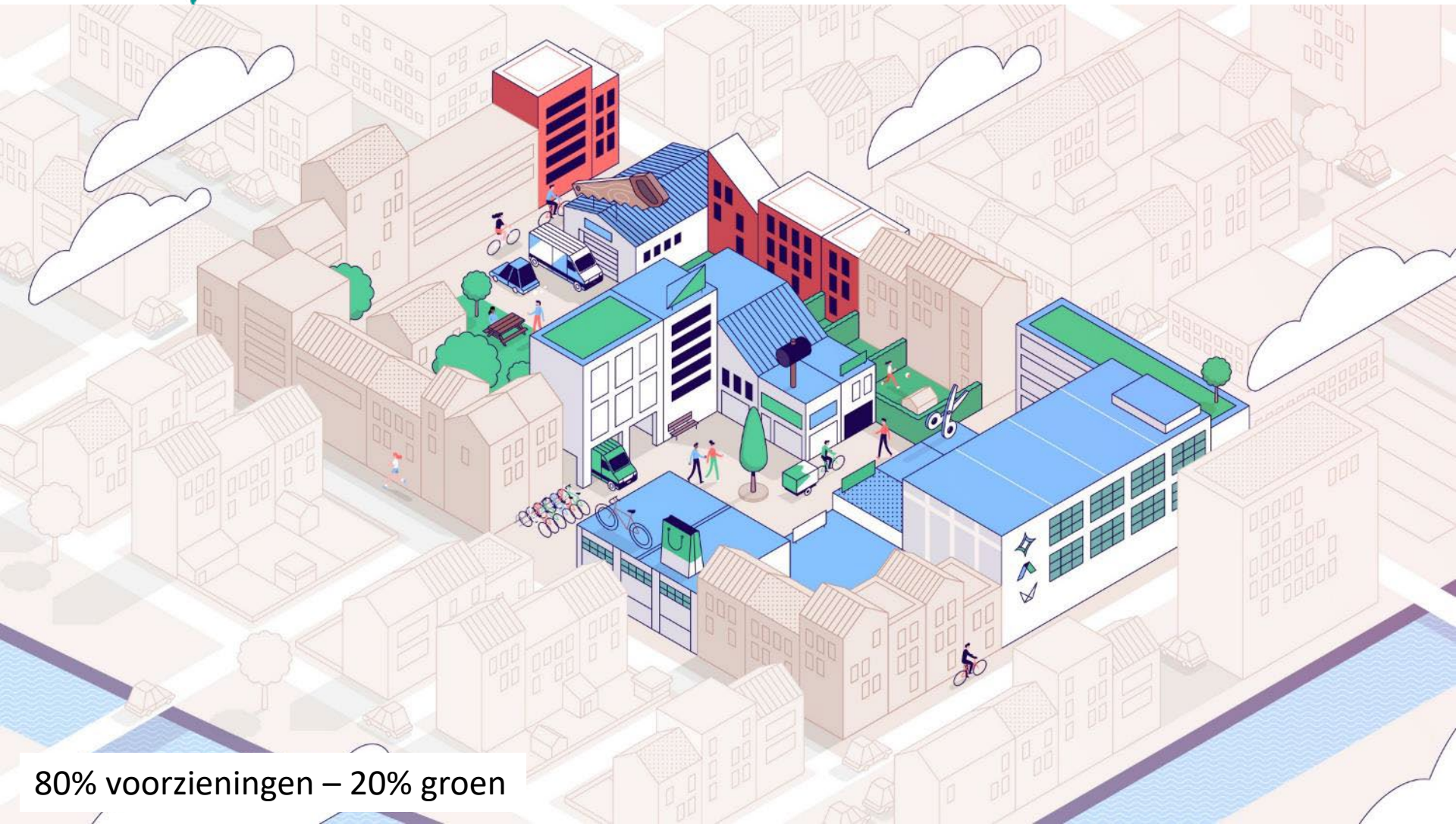


= ca. 50% woonontwikkeling – 50% groen

Groot projectgebied (> 8.000m²): bestaande toestand

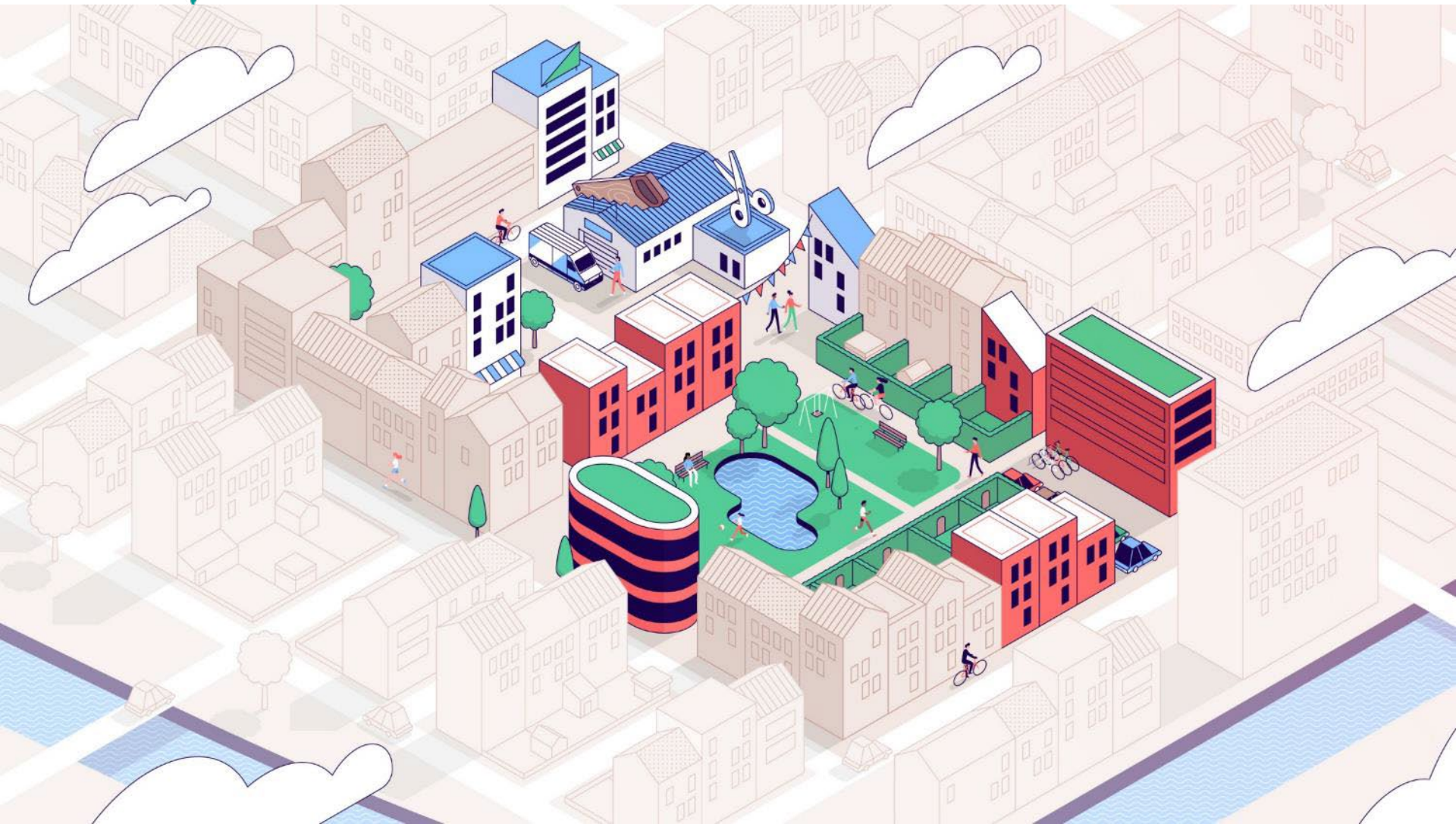


Groot projectgebied (> 8.000m²): ofwel kiezen voor voorzieningen



80% voorzieningen – 20% groen

**Groot projectgebied:
ofwel mix: 1/3 park, 1/3 voorzieningen, 1/3 wonen**



MEER LEEFKWALITEIT CREËREN IN DICHTBEVOLKTE WIJKEN

Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven



1. Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen
 1. Waarom deze visie?
 2. Waar geldt deze visie?
 3. Hoe passen we deze visie toe?
 4. Wat kan er?
2. Traject
3. Van ontwerp naar definitief
4. Doorwerking

Traject

22/08/2018
Ruimte voor Gent van kracht

11/03/2021
Goedkeuring CBS
Ontwerp Bouwblokvisie

nu

Mei 2023
Definitieve
goedkeuring
CBS + GR

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Traject RUIMTE
VOOR GENT

Met onder
meer 8
Ruimtepiloten:
o.a.
bescherming
binnen-
gebieden

Opmaak ontwerp-bouwblokvisie:

- Lead: Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Kerngroep: Dienst Economie, Dienst Beleidsparticipatie, Dienst Milieu en Klimaat, Dienst Stedelijke Vernieuwing, Dienst Wonen, Groendienst, Mobiliteitsbedrijf
- Terugkoppeling met Team Stadsbouwmeester, dienst Vastgoed, Sogent, directieteam, ...
- Financiële doorrekening: Orientes
- Grafische ondersteuning: Billie Bonkers

Communicatie

- www.stad.gent/bouwblokvisie
- Voorbesprekingen
- Toelichtingen
- Studiedagen
- ...

Focusgroep Externe consultatie:

- GECORO
- Woonraad
- Minaraad
- Departement Omgeving
- Administratie provincie
- SHM's
- gedeputeerden

Verwerking
input

Uittesten op cases

Effectief gebruiken in projecten

1. Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen
 1. Waarom deze visie?
 2. Waar geldt deze visie?
 3. Hoe passen we deze visie toe?
 4. Wat kan er?
 2. Traject
 3. Van ontwerp naar definitief
 4. Doorwerking
-

Van ontwerp naar definitief

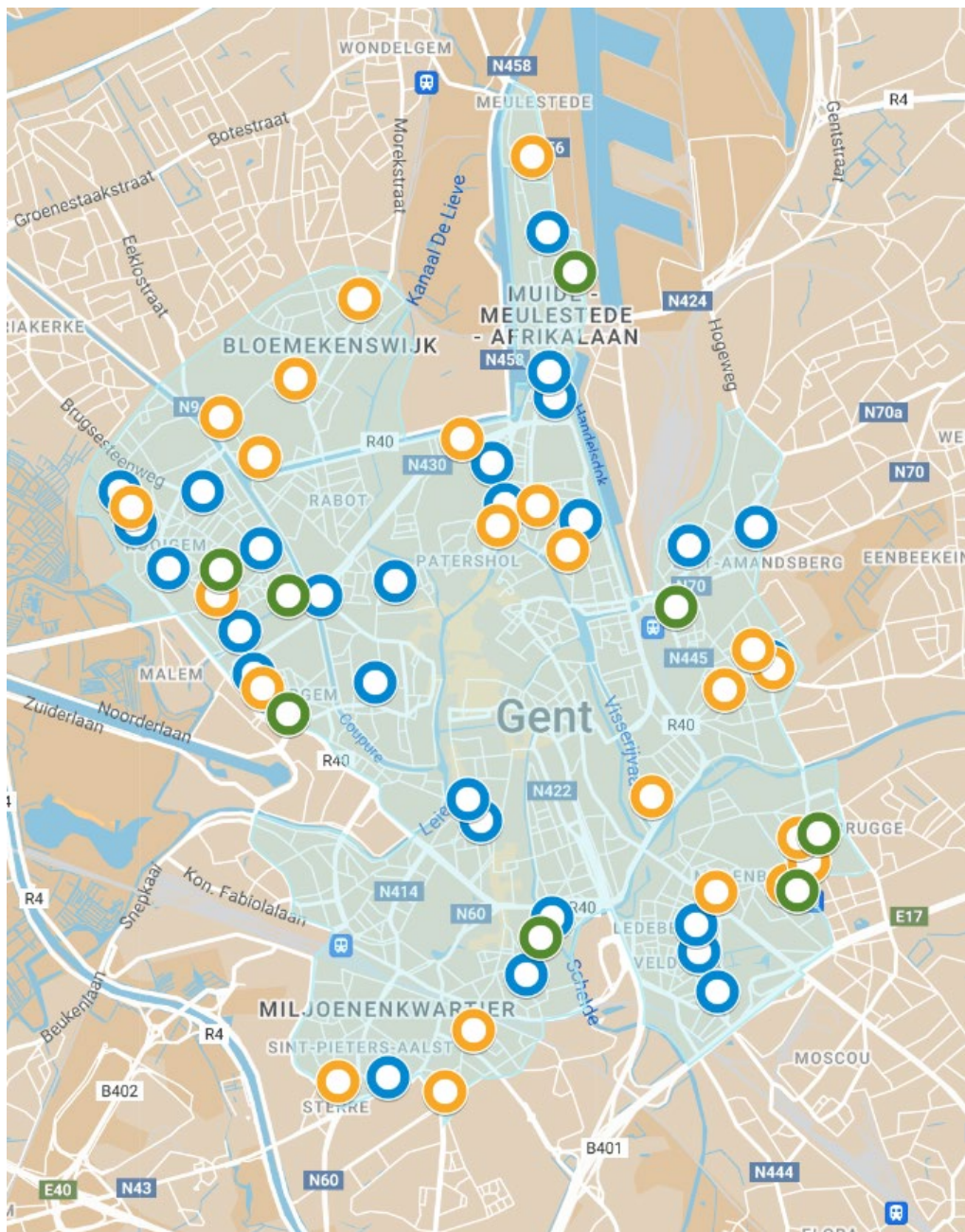
.Visie blijft overeind, inhoudelijk niets gewijzigd

- Kleine nuances (brandweerwegen versus park, kleinschalige functie bij middelgrote projectgebieden, ...)
- Herformuleringen (term verweefbare economie, ...)
- Duidingen (hoe omgaan met een BGO, hoe omgaan met atypische bouwblokken, hoe omgaan met grens toepassingsgebied, hoe omgaan met hergebruik gebouwen, ...)
- Herschikkingen (compacter geschreven, meer in bijlagen)

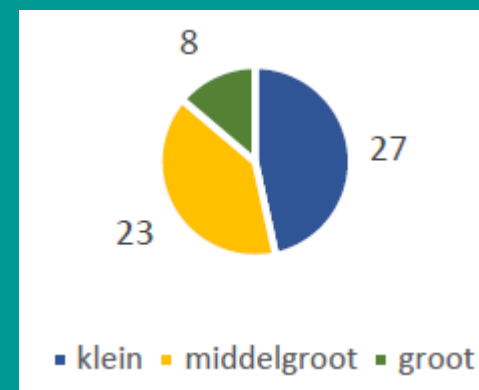
.Aanvullend: webtool inspirerende voorbeelden

1. Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen
 1. Waarom deze visie?
 2. Waar geldt deze visie?
 3. Hoe passen we deze visie toe?
 4. Wat kan er?
2. Traject
3. Van ontwerp naar definitief
4. Doorwerking

Doorwerking en monitoring



Sinds 2020: 58 projecten

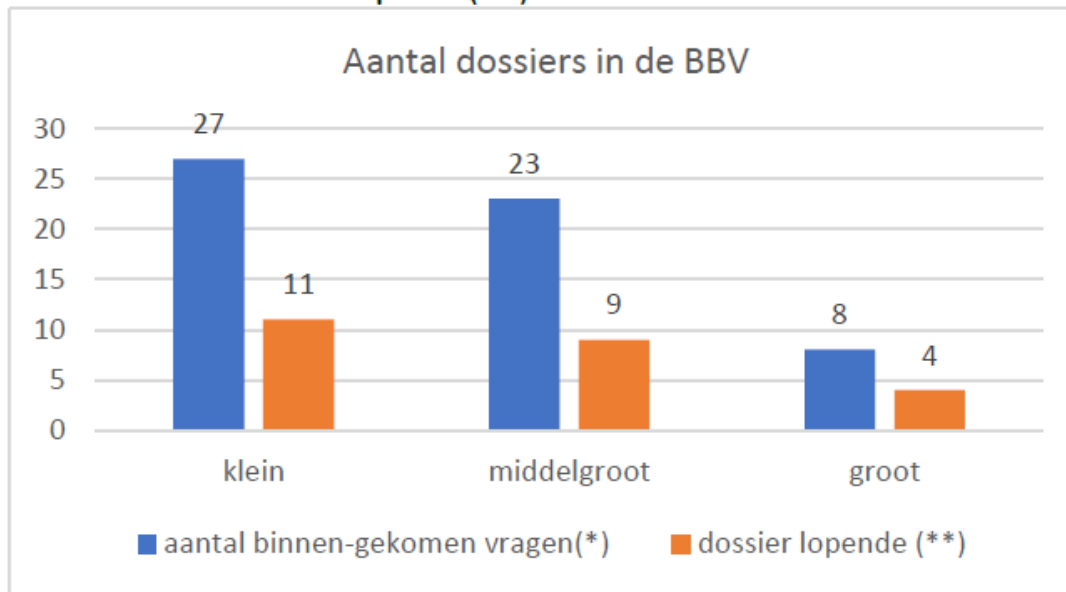


Planningsprijs 2021. 'Vernieuwend Planningsconcept'
Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven. Stad Gent

Doorwerking en monitoring

Hoeveel dossiers werden gemonitord?

In tot aal werden 58 dossiers(*) gemonitord. Van deze dossiers kunnen er nu 24 als 'lopend'(**) worden beschouwd.

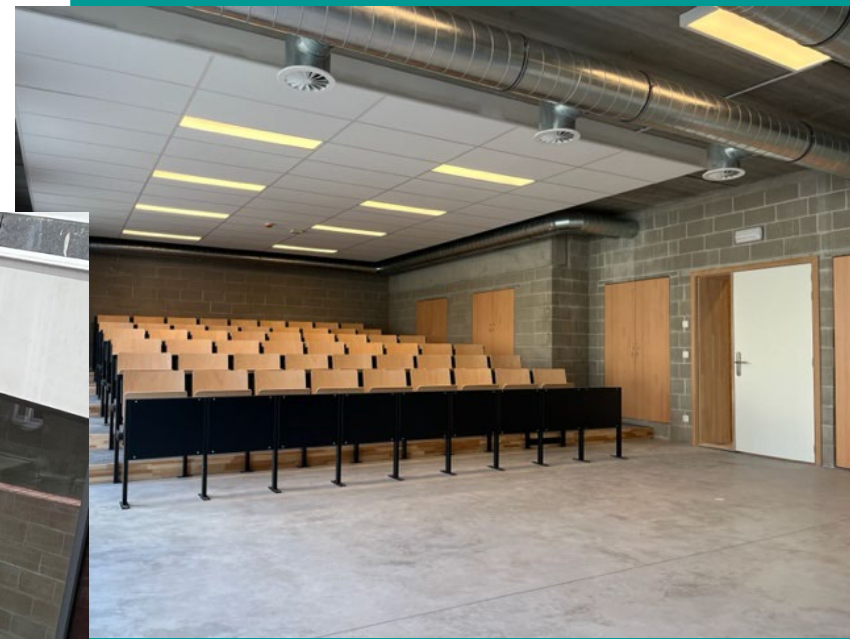


Welke keuze wordt gemaakt?

	<u>voor- zieningen</u>	park met wonen	mix (1/3 - 1/3 - 1/3)	<i>andere keuze - BBV niet gevolgd</i>
klein	9			2
middelgroot	3	4	1	1
groot	1		3	

Voorbeeld klein projectgebied

Project Sint-Amandsstraat



Initieel: studentenhuysvesting
Nu: 3^{de} grad middelbare school

MEER LEEFKWALITEIT CREËREN IN DICHTBEVOLKTE WIJKEN

Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven



Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
bouwen@stad.gent

Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven

