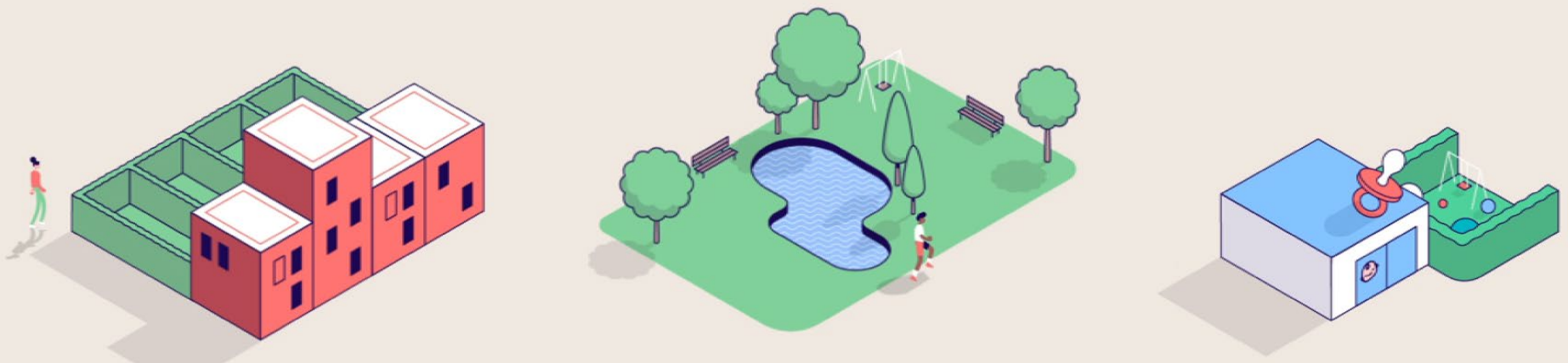


gent:

RUIMTE VOOR GENT

MEER LEEFKWALITEIT CREËREN IN DICHTBEVOLKTE WIJKEN

Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven

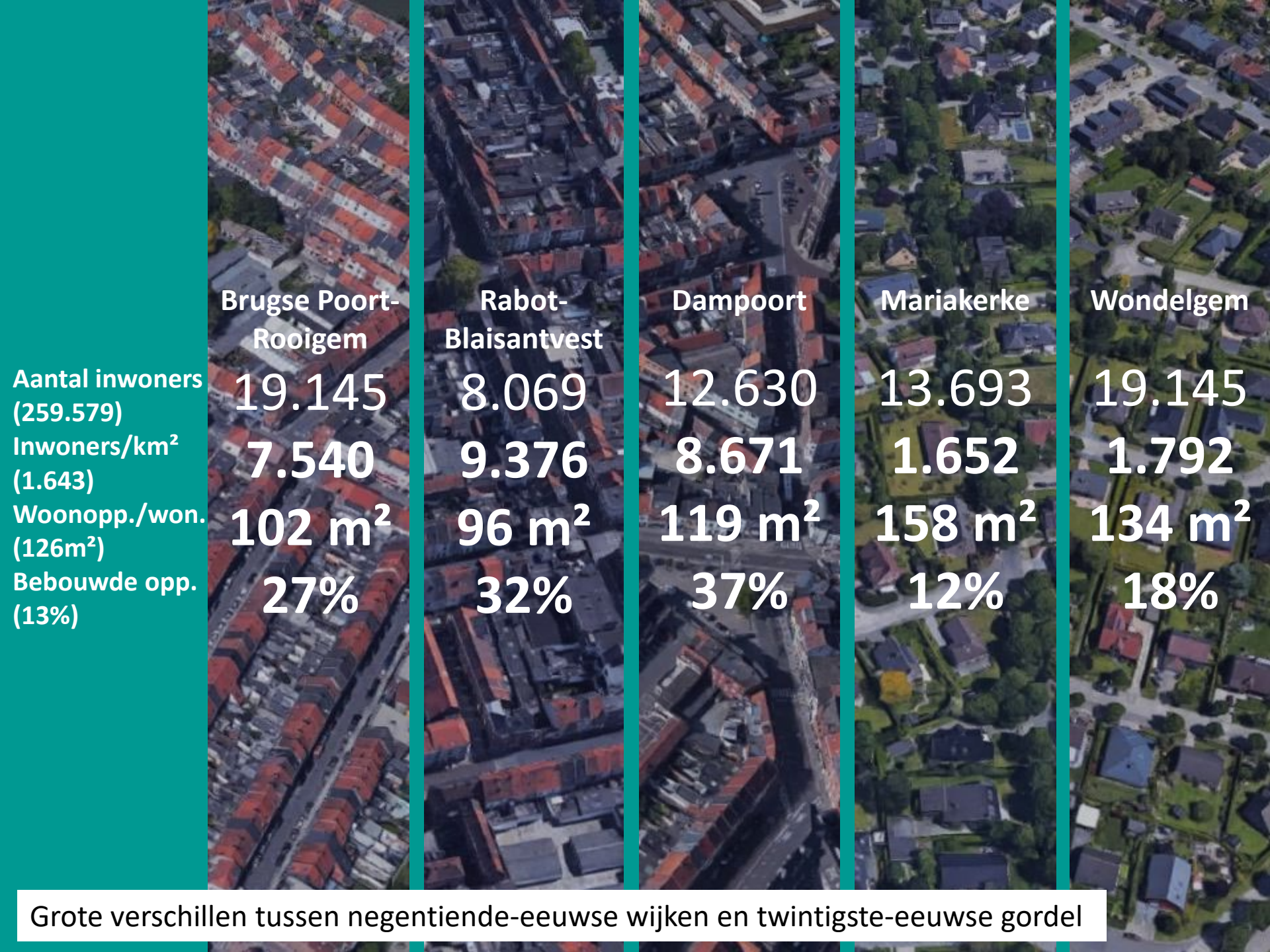


1. **Waarom deze visie?**
2. Waar geldt deze visie?
3. Hoe passen we deze visie toe?
4. Wat kan er?
5. Hoe geven we dit vorm?

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%

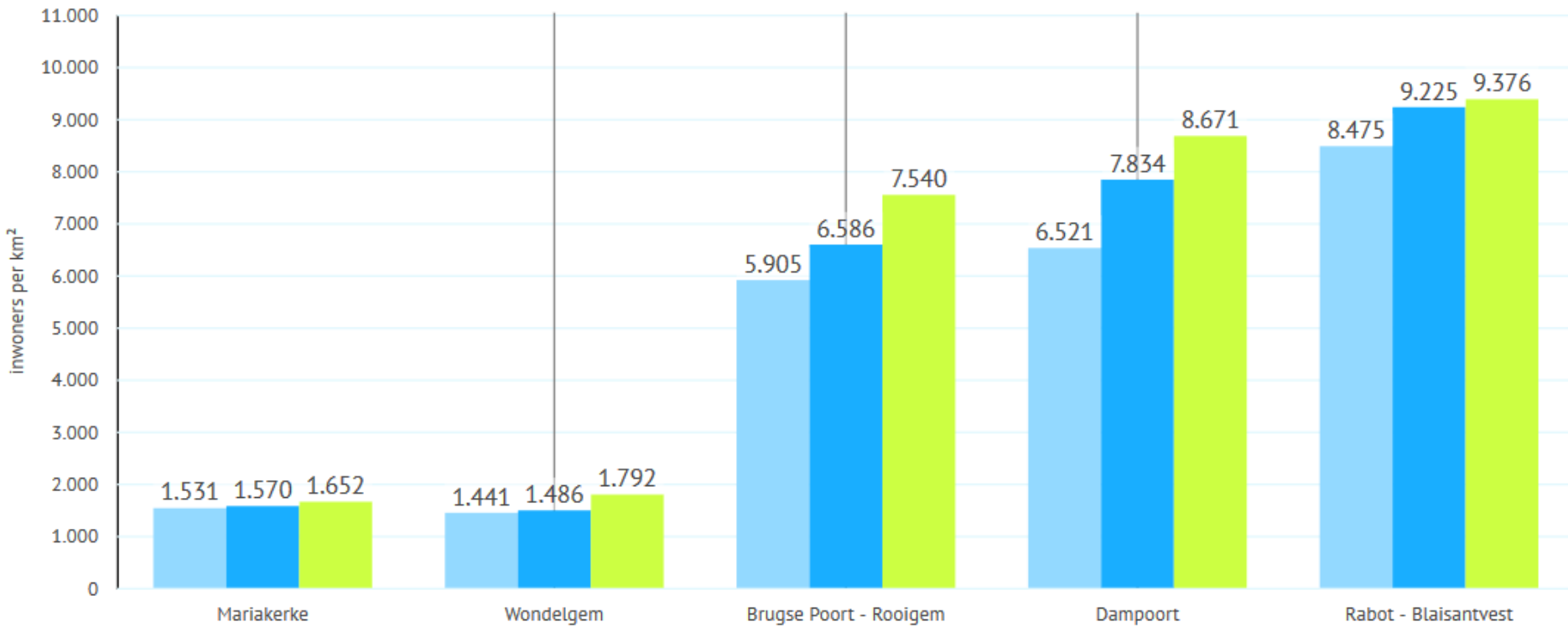
37%

12%

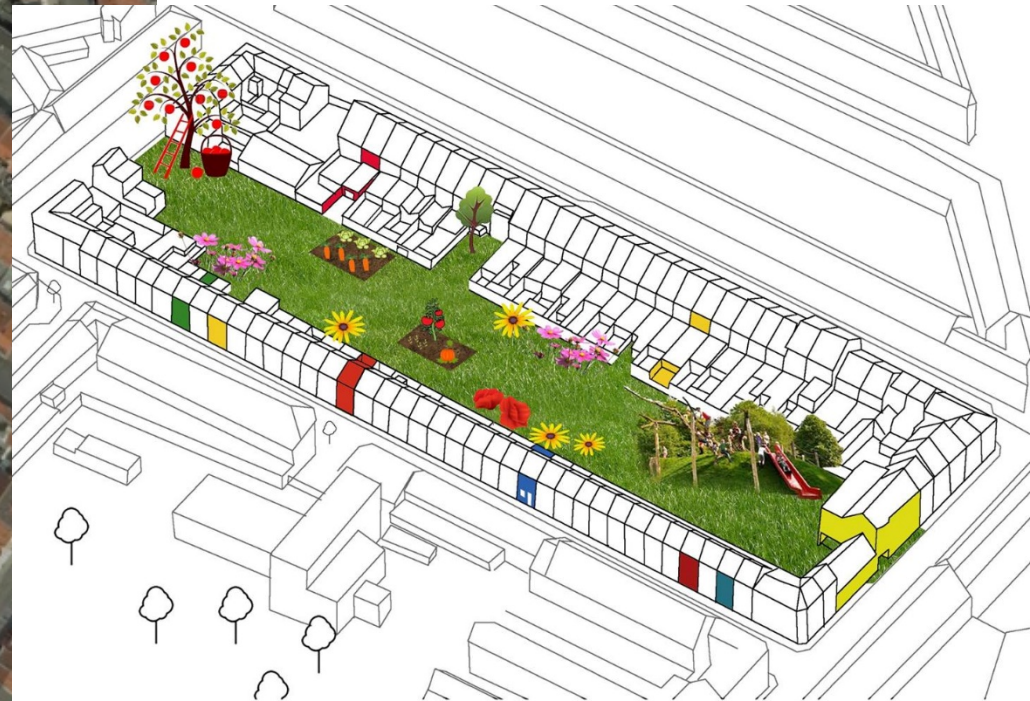
18%

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

Bevolkingsdichtheid op wijkniveau – inwoners/km² (2000-2009-2018)



1^{ste} vaststelling: druk op dichtbevolkte wijken → nood aan verluchting



1^{ste} vaststelling: druk op dichtbevolkte wijken → nood aan verluchting



Ruimte voor Gent:
nood aan kader voor
de ontpitting van binnengebieden
in binnen- en kernstad

2^{de} vaststelling: druk op (maak)economie



Veel bedrijven werden omgevormd naar wonen

2^{de} vaststelling: druk op (maak)economie

Bedrijfsruimte /H

WERKPLAATS
GEZOCHT

Gezocht l

Ik ben mor
kunnen ve

inter



Circa. 100 tot

Ruimte voor Gent:

Ontwerp-Verwevingstoets, zeer waardevol, maar gaat voorbij aan andere noden die er ook zijn in de dichtbevolkte wijken, zoals sport, recreatie, parken, ontmoetingsplaatsen, scholen, ...

Ondernemers op zoek naar ruimte voor maakeconomie

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)

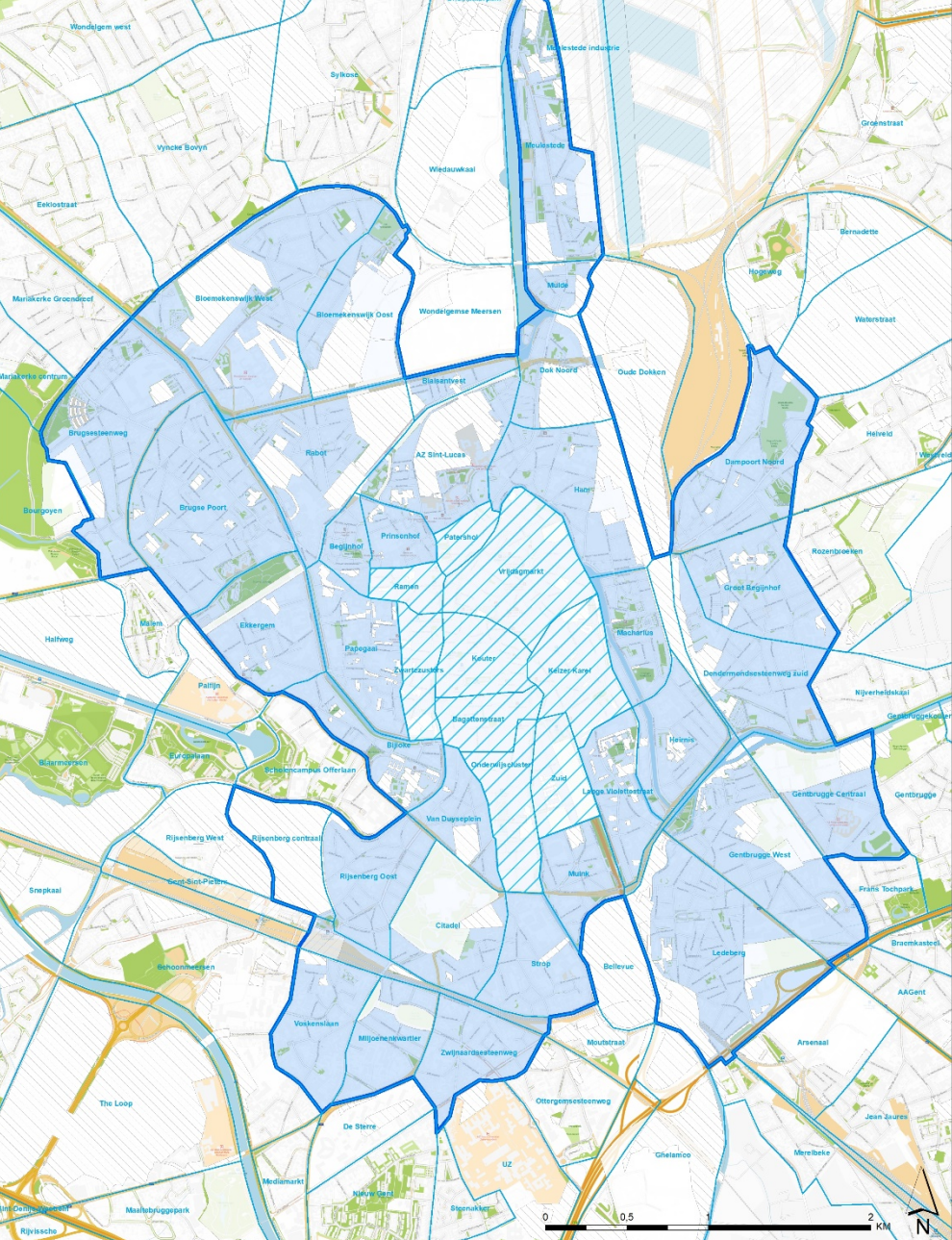
Specifiek voor
toepassings-
gebied

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

Bouwpluvisie voor verweven en vergroenen

TOEPASSINGSGEBIED

- Ruimtelijke gehelen
- Centrum (afgesloten)
- gemeentelijke RUP's (afgesloten)
- gewestelijke RUP's (afgesloten)
- zones waar het gewestelijk geen of een toelaat afgesloten
- Toepassingsgebied



Toepassingsgebied

Finale afbakening

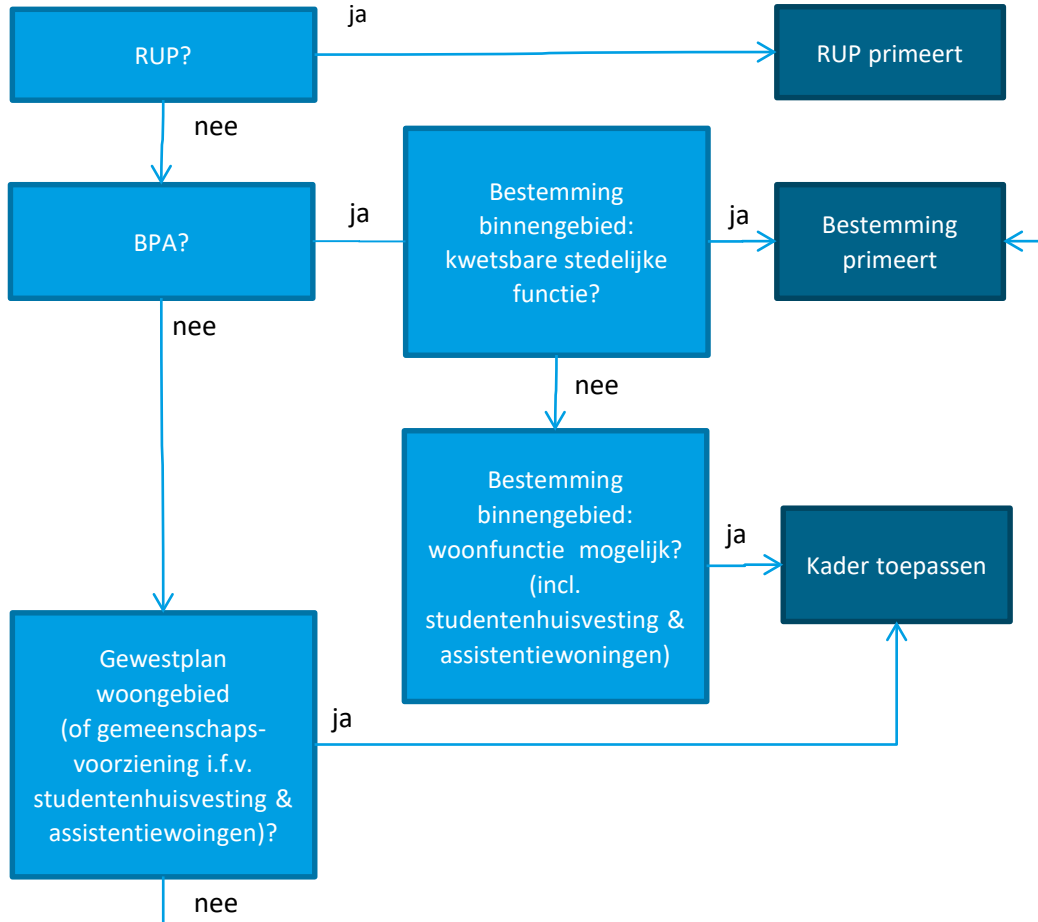
BUITENSTE GRENS

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

- Bevolkingsdichtheid
- Groencapaciteitsbereik
- Bebouwingsgraad
- Verhardingsgraad

SCHRAPPING VAN ZONES

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



Schrapping van zones

1. centrum

2. Bestemmingsplannen:

- A) RUP's
- B) BPA's
- C) gewestplan

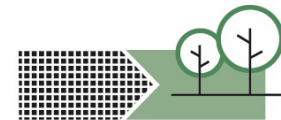
1. Waarom deze visie?
2. Waar geldt deze visie?
3. Hoe passen we deze visie toe?
4. Wat kan er?
5. Hoe geven we dit vorm?

3 uitgangspunten

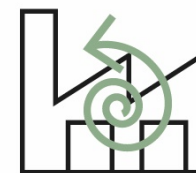
- 1) **Nieuwe kansen geven aan binnengebieden**
- 2) **Ontharden en vergroenen**
- 3) **Hergebruik gebouwen**



binnengebied =
ruimte voor voorzieningen

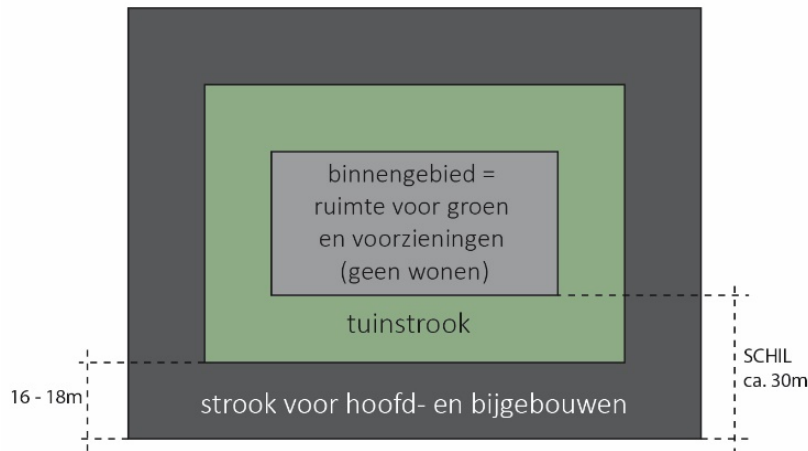


ontharden en vergroenen



hergebruik

#1. Ruimte voor voorzieningen



Binnengebied = ruimte voor noden van de buurt, voor **VOORZIENINGEN**, dus geen wonen



binnengebied =
ruimte voor voorzieningen

Waarom geen wonen in binnengebied?

. Ruimte voor kwetsbare stedelijke functies

= functies die zonder bescherming door andere functies verdrongen worden

. Overall:



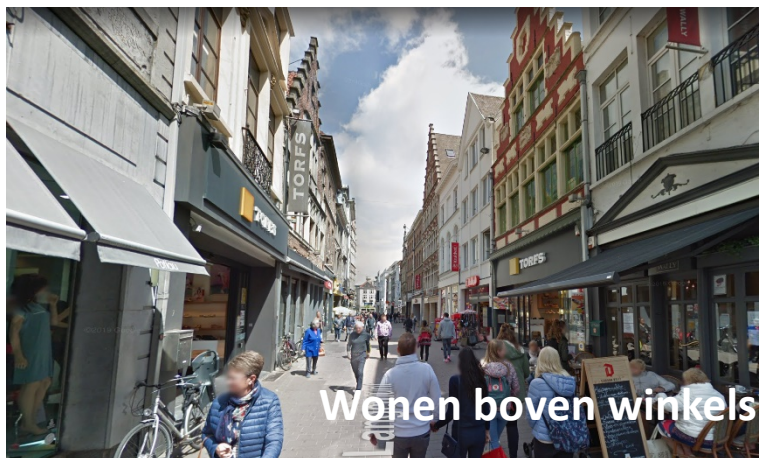


Waarom geen wonen in binnengebied?

· Ruimte voor kwetsbare stedelijke functies

= functies die zonder bescherming door andere functies verdrongen worden

· Extra voor binnenstad:





binnengebied =
ruimte voor voorzieningen

Waarom geen wonen in binnengebied?

. Ruimte voor kwetsbare stedelijke functies

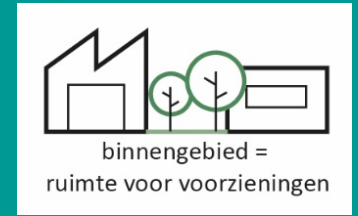
= functies die zonder bescherming door andere functies verdrongen worden

. Extra voor kernstad:

Bedrijvigheid



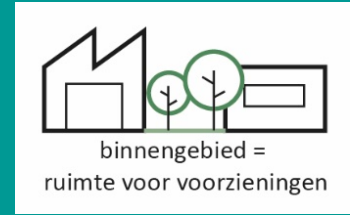
Kleinhandel en reca



Waarom geen wonen in binnengebied?

Nood aan:

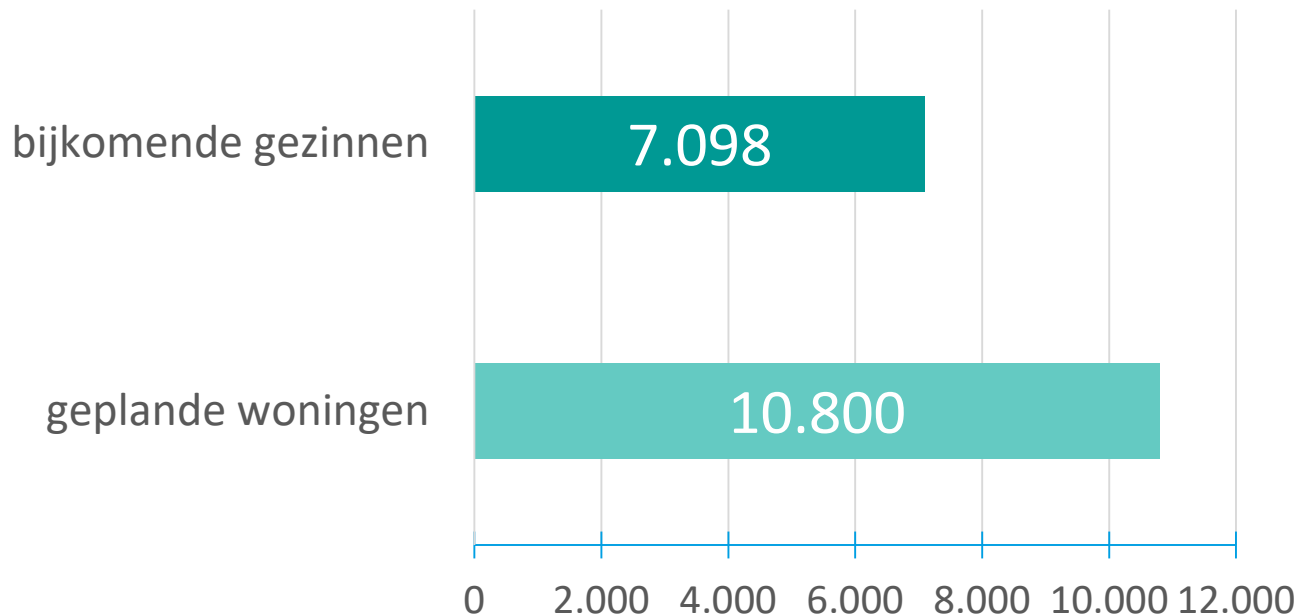
- Kinderopvang
- Basisscholen
- Speelterreinen
- Jeugdinfrastructuur
- Kantoren
- Maakeconomie
- Sociaal wonen
- ...



Waarom geen wonen in binnengebied?

Binnengebieden niet nodig om woonbehoefte op te vangen

verwacht aantal (2018 - 2030)



(cijfers 2018)

+ onbebouwde percelen:

- Op 160ha zijn nog geen plannen gekend.
- Goed voor 4.800 tot 6.700 extra woningen.

(cijfers 2015)

Wonen enkel bij realisatie 1.500m² park

- min. 1.500m², excl. brandweerweg
- Openbaar
- Niet overbouwde toegang



binnengebied =
ruimte voor voorzieningen

Hoeveel woningen?

- 150m² groenlast / private woning
- 100m² groenlast / sociale woning

Welke woningen?

- 2 bouwlagen:
Eengezinswoningen
- Uitzonderlijk
schakelwoningen of
meergezinswoning

#2.

Ontharden & vergroenen

Ruimte voor Gent

- Ontharding stimuleren
- Wijkparken & woongroen

Bestaand bouwblokgroen opwaarderen

Extra groen:

- **Voorzieningen:**
 - 20% ontharden en vergroenen
- **Wonen:**
 - 150m² groenlast / woning



Groennorm streefcijfer:
10m² / inwoner

Huidige groennorm in
toepassingsgebied:
5,2m² / inwoner



#3.

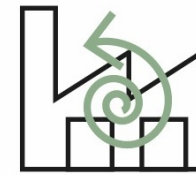
Hergebruik bebouwing

Gebouwen in structureel goede staat:

- Invulling met voorziening
- Wonen enkel mits park 1.500m²

Erfgoedgebouwen:

- Hetzij beschermd, hetzij op inventaris bouwkundig erfgoed
- Voorziening stimuleren
- Wonen mogelijk, maar inzetten op ontharden en vergroenen
- Zoeken naar meerwaarde voor buurt



hergebruik



1. Waarom deze visie?
2. Waar geldt deze visie?
3. Hoe passen we deze visie toe?
4. **Wat kan er?**
5. Hoe geven we dit vorm?

Projectgebied = schil + binnengebied



Programma in de schil

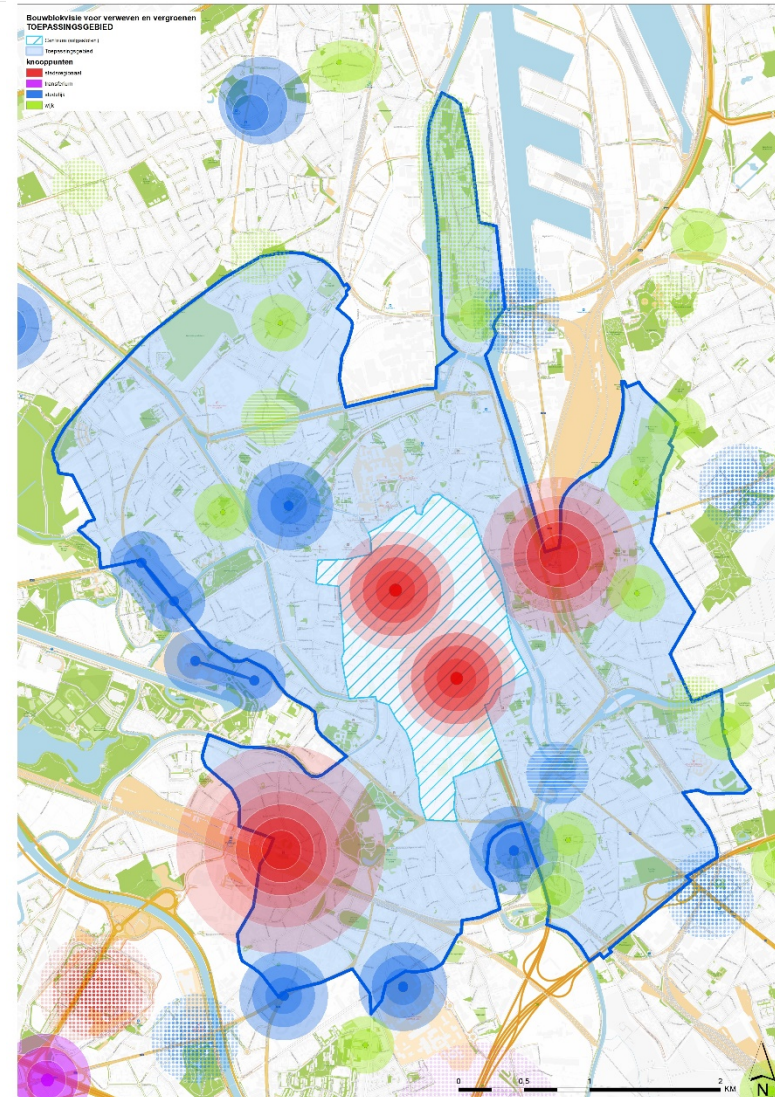


Afhankelijk van ligging:

- In knooppunten: mix verplicht
- Kernwinkelgebied / schakelstraten: mix stimuleren
- In gewone weefsel: mix mogelijk

Functies:

- Verweefbare economie
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Wonen
- Studentenhuisvesting
- Sport & recreatie



Programma in het binnengebied afhankelijk van de grootte van het projectgebied



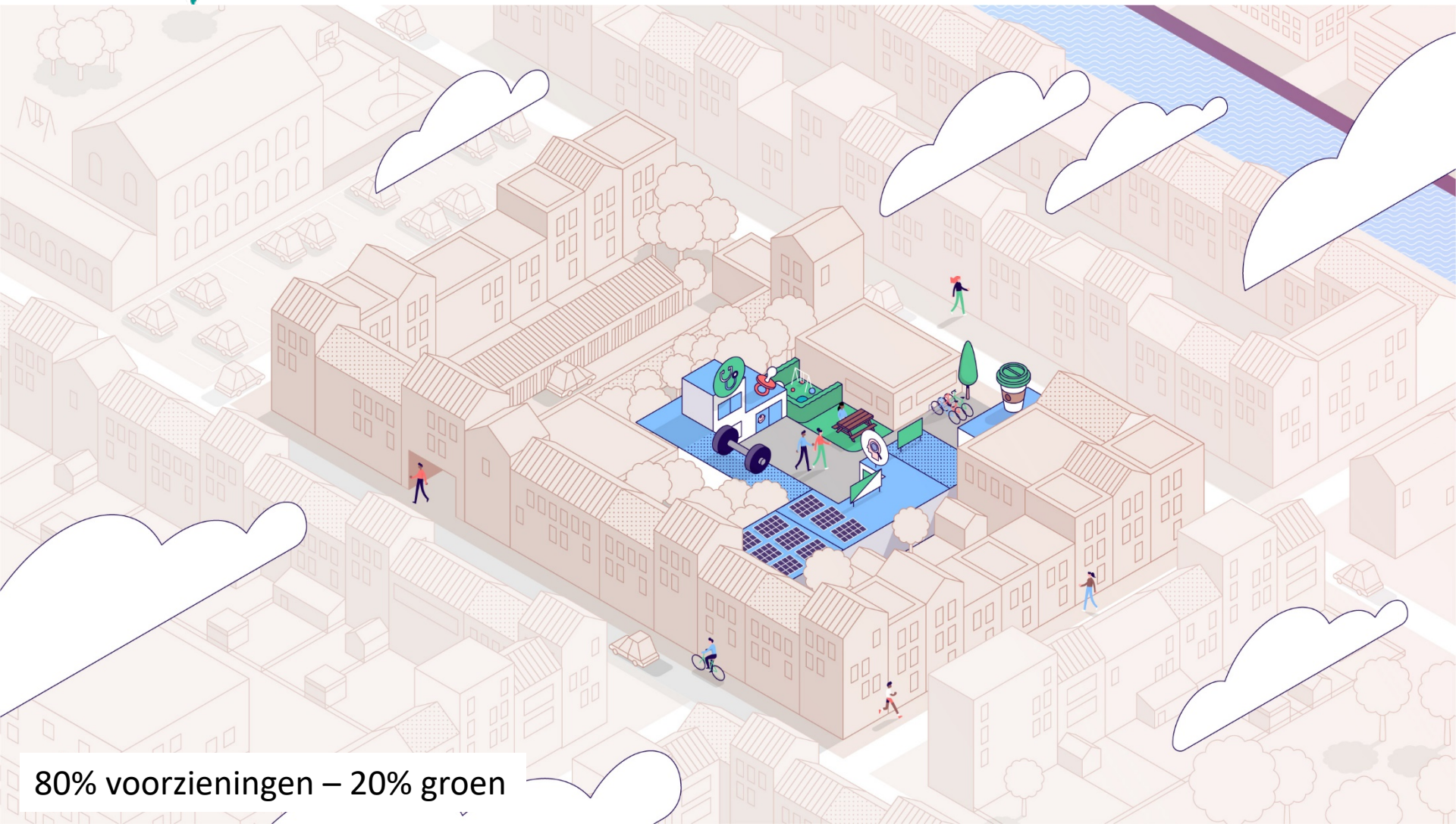
Afhankelijk van de grootte van het projectgebied:

- Kleine projectgebieden ($< 3.000\text{m}^2$)
- Middelhete projectgebieden ($3.000 - 8.000\text{m}^2$)
- Grote projectgebieden ($> 8.000\text{m}^2$)

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

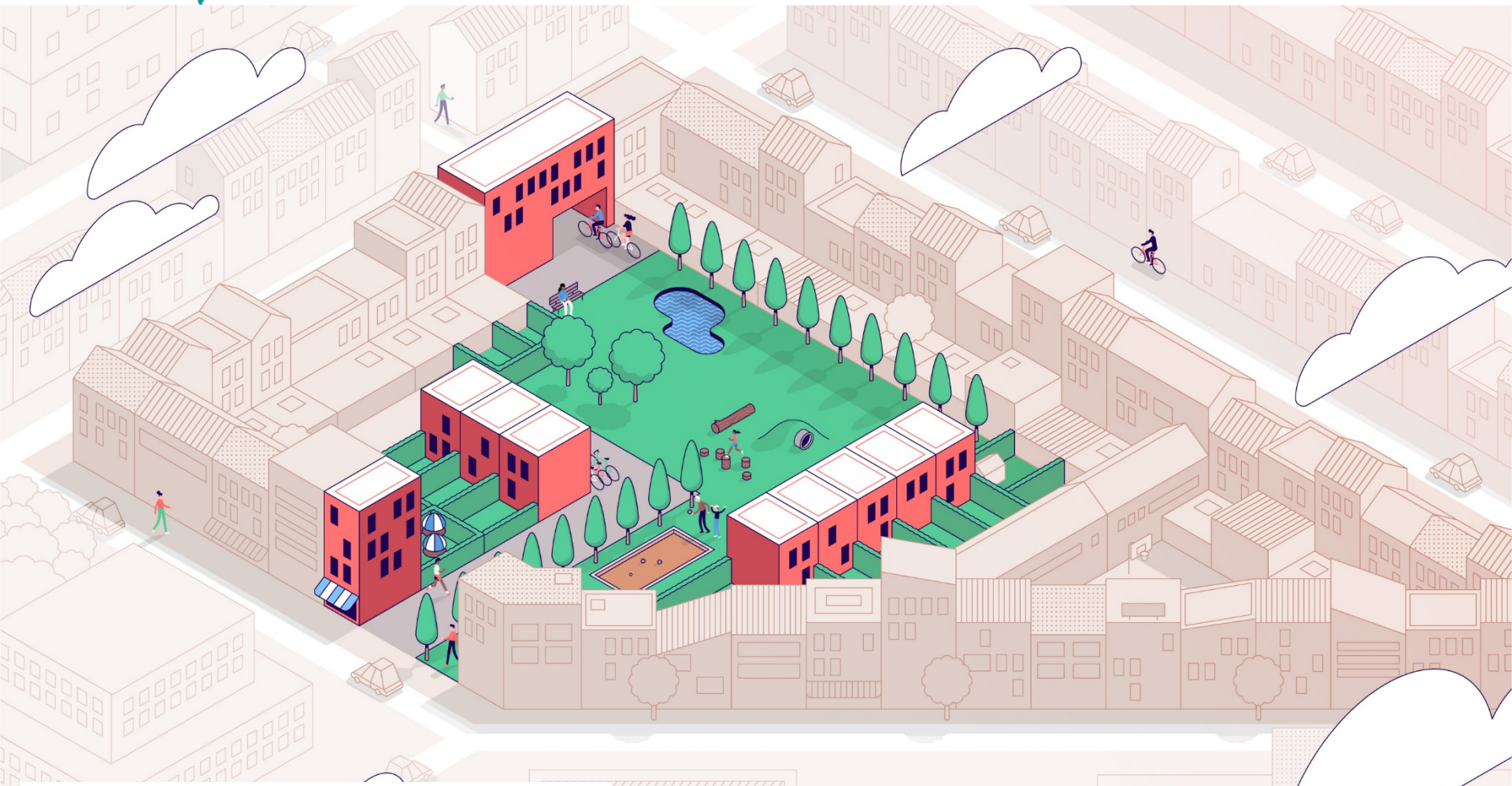


Middelgroot projectgebied (3.000 – 8.000m²): ofwel kiezen voor voorzieningen



80% voorzieningen – 20% groen

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



50% woonontwikkeling – 50% groen

Groot projectgebied ($> 8.000\text{m}^2$): 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**



Soepeler m.b.t. sociaal wonen

.In middelgroot projectgebied:

- Normaliter: 1 private woning / 150m² park
- Voor sociaal wonen: 1 sociale woning / 100m² park

.In groot projectgebied:

- Normaliter: 1/3 voorzieningen – 1/3 park – 1/3 wonen
- Voor sociaal wonen: 1/2 park – 1/2 wonen

.Motivatie:

- Kwetsbare stedelijke functie
- Lange wachtlijsten
- Voorkooprechtgebieden vallen samen met toepassingsgebied
- SHM kan geen voorzieningen financieren
- Parkaanleg gesubsidieerd door VMSW

Studentenhuisvesting

Studentenhuisvesting:

- SHV in middelgrote projectgebieden in grote (XL) bouwblokken

- **Motivatie:**

- Grote nood aan SHV (minstens 10.000 extra units) < > wonen
- Geen eigendomsversnippering in binnengebied door SHV

- **Randvoorwaarden**

- 30m² park / unit >> 1.500m² park voor 50 units
- Inrichtingsschets voor het hele bouwblok verplicht:
 - × Verhouding tot schil (dieptes tuinen respecteren, afstand tot woningen, ...)
 - × Relatie met andere functies
 - × Toekomstige mogelijke aantakkingen op project: andere percelen, toegangen in beeld brengen
 - × Basisschaal is richtinggevend (2 à 3 BL) – ontwerp onderzoek vereist ifv hoger bouwen

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

Ontwerpprincipes

De bouwblokvisie reikt ook een aantal ontwerpprincipes aan:



bestaande toestand



doorwaden



bouwmogelijkheden



vergroenen



wisselwerking
schil / binnenkern



(fiets)parkeren



ontharden



voorzieningen

Bedankt

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
bouwen@stad.gent

Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen