



Meer leefkwaliteit creëren in dichtbevolkte wijken

Beknopte samenvatting van de Bouwblokvisie –
handleiding voor initiatiefnemers

*Definitief goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op
04/05/2023 en de gemeenteraad van de Stad Gent op 30/05/2023*

18 april 2023

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

bouwen@stad.gent

Inhoud

1. Waarom deze visie?	2
2. Is de Bouwblokvisie van toepassing op mijn terrein?	3
3. Voornaamste begrippen	4
4. Met welke uitgangspunten moet ik rekening houden?	5
5. Programma: welke ontwikkelmogelijkheden heb ik op mijn terrein?	6
6. Ontwerpprincipes: hoe kan ik dit concreet vormgeven?	7
7. Meer info	11

1. Waarom deze visie?

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

Er zijn zeer dichtbevolkte wijken in de binnenstad en de kernstad. De binnenstad komt ongeveer overeen met het historische centrum en het Kunstenkwartier (Bijlokesite, Sint-Pieterspleinsite, Citadelparksite en Zuidsite). De kernstad is de gordel rond de binnenstad, gekenmerkt door dichtbevolkte wijken.

Vele bouwblokken zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Groen ontbreekt. Het aantal vaak kleinere wooneenheden nam in het verleden voortdurend toe. Daarom is de densiteit in die stadsdelen hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. Deze wijken hebben nood aan extra parken.

De binnenstad en kernstad kreunen ook onder het tekort aan voorzieningen, zoals kinderopvang, onderwijs, speelterreinen, jeugd- en jongerenvoorzieningen, sportinfrastructuur, recreatief groen, groene onverharde ruimte in functie van waterbuffering, ... Al te vaak zijn in het verleden ook bedrijfsgebouwen 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.



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. Om de druk niet opnieuw te laten toenemen kiezen we er voor om in de dichtbevolkte wijken vooral te verweven, te vernieuwen en te verluchten. Toename van het aantal woningen is er geen doel. We willen vooral inzetten op vergroening en verweving zodat er voor de bewoners ook voldoende groen, openbare ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.

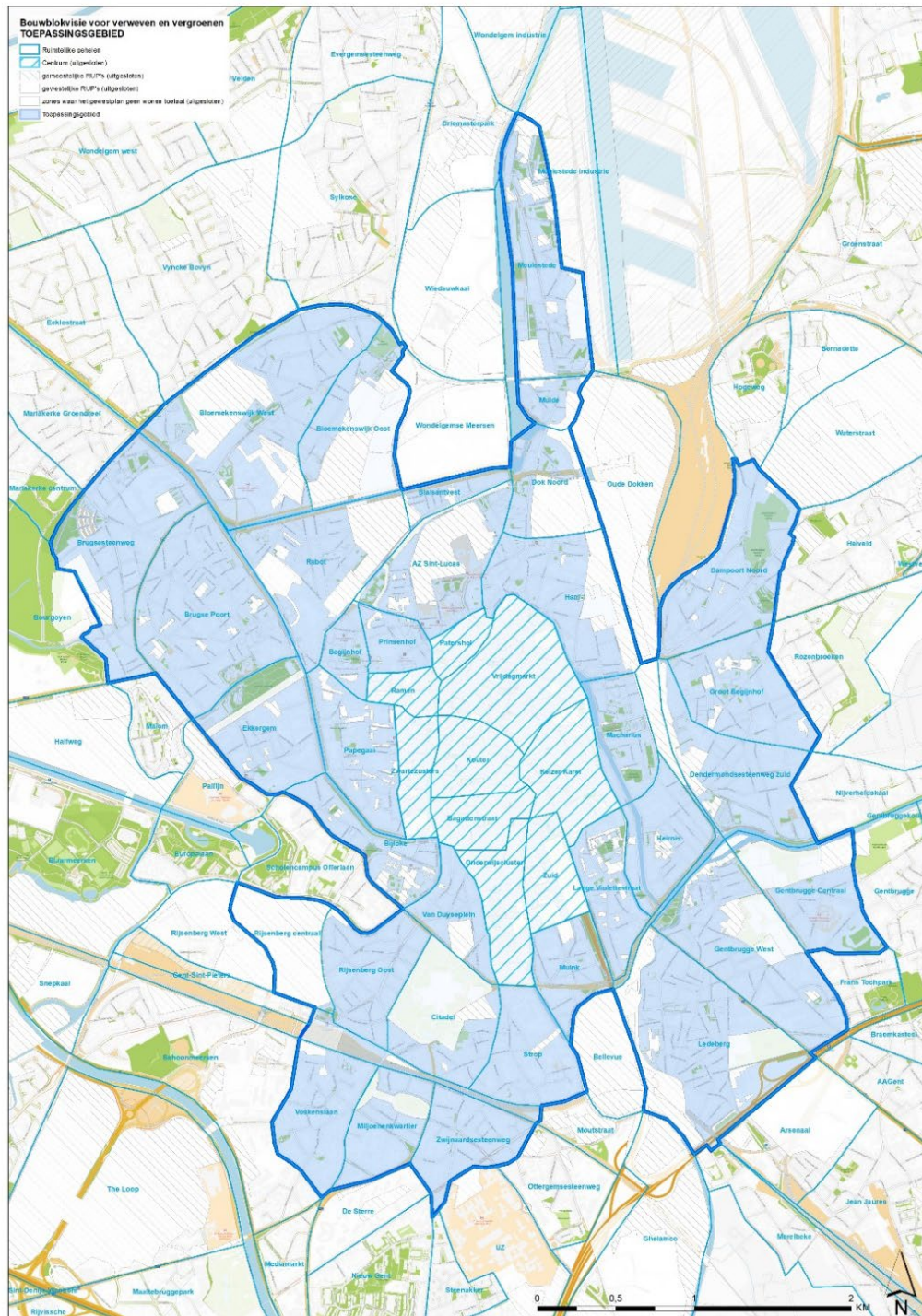
In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen en de tuinen. De Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven biedt een coherente visie op die binnengebieden.

De Bouwblokvisie is een **geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad** dat resulteert in een evenwichtiger verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.

We integreren de bestaande en in opmaak zijnde toetsen en normen, zoals de ontwerp-verwevingstoets, kantorentoets en groenlast, zoveel mogelijk tot één gebruiksvriendelijk instrument. De Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven in de binnen- en kernstad wil daar een antwoord op bieden binnen het toepassingsgebied van de dichtbevolkte wijken, en zoveel mogelijk inspelen op de noden van de buurt.

2. Is de Bouwblokvisie van toepassing op mijn terrein?

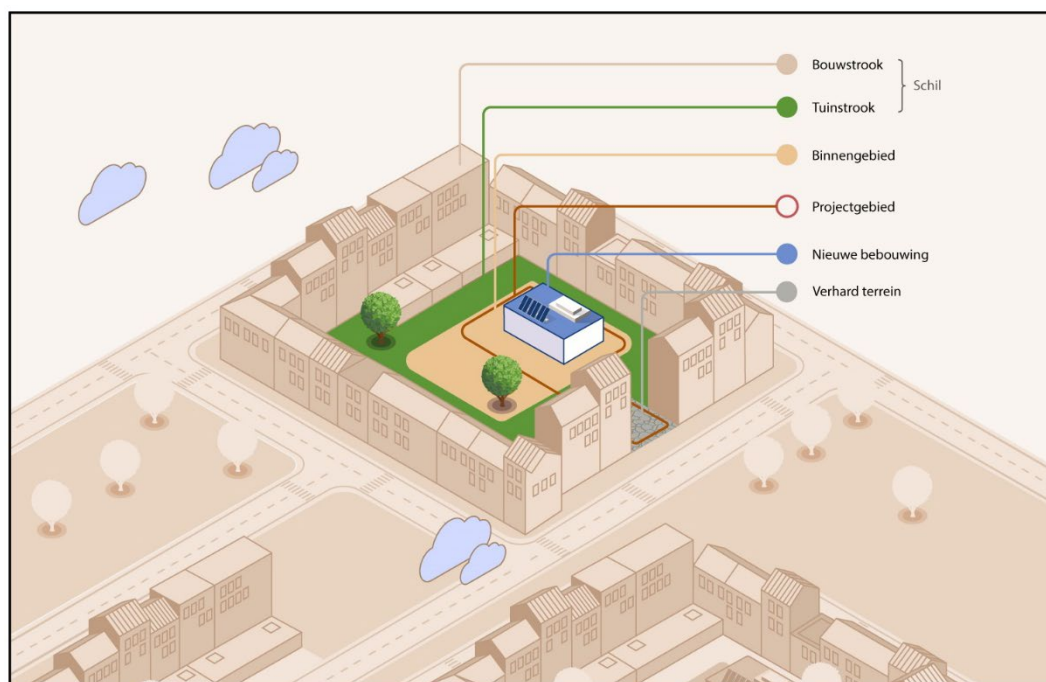
De Stad Gent past de Bouwblokvisie toe in die wijken waar er een hoge woningdichtheid is, weinig groen, en een hoge bebouwings- en verhardingsgraad. Op basis van indicatoren bakenden we het toepassingsgebied af. Het echte hart van Gent sluiten we uit, daar gelden andere principes (gearceerd gebied). Ruimtelijke uitvoeringsplannen (witte vlekken) primeren op de Bouwblokvisie.



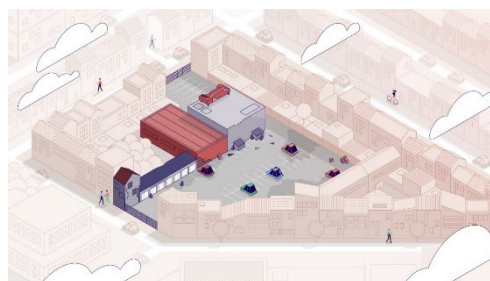
3. Voornaamste begrippen

Een **typisch bouwblok** bestaat uit een **schil** en een **binnengebied**.

- > De **schil** bestaat uit:
 - een zone voor hoofd- en bijgebouwen (16 – 18m)
 - een tuinstrook (resterend deel tot 30m achter de rooilijn)
- > Het **binnengebied** is het gedeelte achter de 30m-lijn.



Een **projectgebied** bestaat uit de percelen die voor ontwikkeling voorliggen¹. Om onder de Bouwblokvisie te vallen, moet een deel van het projectgebied in de schil liggen en een deel in het binnengebied. Dit wil zeggen dat een projectgebied een oppervlakte in het binnengebied moet hebben die groot genoeg is om er een eventuele functie te voorzien.



¹ Dit kan gaan om één perceel of om meerdere percelen van één of meerder eigenaars.

4. Met welke uitgangspunten moet ik rekening houden?

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

1. Nieuwe kansen geven aan binnengebieden

De Stad Gent wenst binnengebieden van bouwblokken maximaal voor te behouden voor noden voor de buurt: **groen en voorzieningen**. We vertrekken daarbij van de bestaande toestand: historische invullingen in binnengebieden bevatten overwegend geen woonfunctie, maar kleine bedrijfjes, opslagplaatsen, bergplaatsen, tuinen, koeren, ... We valoriseren deze bestaande toestand, en wensen deze te bestendigen voorzieningen of in te zetten voor groen. Het inbrengen van de woonfunctie is historisch gezien eerder atypisch in zo'n binnengebied, en niet wenselijk. Zo willen we ervoor zorgen dat de druk in grote delen van de binnenstad en de kernstad niet extra toeneemt, en dat er voldoende plaats is voor groene ruimten (zowel openbaar als privaat) en gemeenschapsfuncties, maar even goed ruimte voor werkgelegenheid. We willen deze kwetsbare stedelijke functies een duidelijke plek geven in het woonweefsel: de binnengebieden zijn hiervoor uitermate geschikt. Om net kansen te bieden voor extra groen en voorzieningen in binnengebieden wensen we in de zone achter de hoofdgebouwen en tuinen van de schil niet meer in te zetten op wonen, om zo volop kansen te geven aan groene ruimten en noden voor de buurt.

Wonen in een binnengebied is enkel nog wenselijk als hefboom voor de creatie van een openbaar park.

2. Ontharden & vergroenen

De bouwblokken in het toepassingsgebied zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Het groen is er ondermaats. De Bouwblockvisie 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 (= groenvoorzieningen). 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 kwaliteitsvol mogelijke manier in.

3. Hergebruik waardevolle bebouwing

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

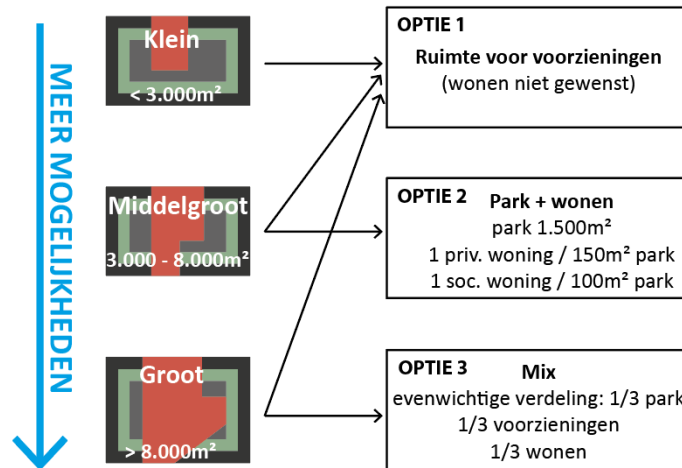
Gebouwen die in goede constructieve toestand zijn, zetten we zo veel mogelijk opnieuw in. Dikwijls is het immers zo dat als we deze gebouwen zouden slopen, we niet hetzelfde volume opnieuw kunnen bouwen. Hergebruik kan dus lonen, maar enkel als het gebouw in kwestie nog in goede constructieve toestand is. We brengen geen woonfuncties onder in deze gebouwen, maar zetten in op kwetsbare stedelijke functies. We zoeken daarbij naar een invulling die nauw aansluit bij de vroegere bestemming van het gebouw. Het zoeken naar de gepaste herbestemming is cruciaal om de kosten te drukken.

5. Programma: welke ontwikkelmogelijkheden heb ik op mijn terrein?

De Bouwblokvisie passen we toe op projectgebieden die zowel in de schil als in het binnengebied liggen. Projectgebieden die zich beperken tot invullingen in de schil, vallen uit het toepassingsgebied.

De schil kan, naargelang de ligging, veel meer en andere functies opnemen dan een binnengebied. De mogelijkheden van de binnengebieden hangen af van de grootte van het projectgebied.

Om te weten wat de mogelijkheden zijn, ga je eerst de grootte van het projectgebied na:



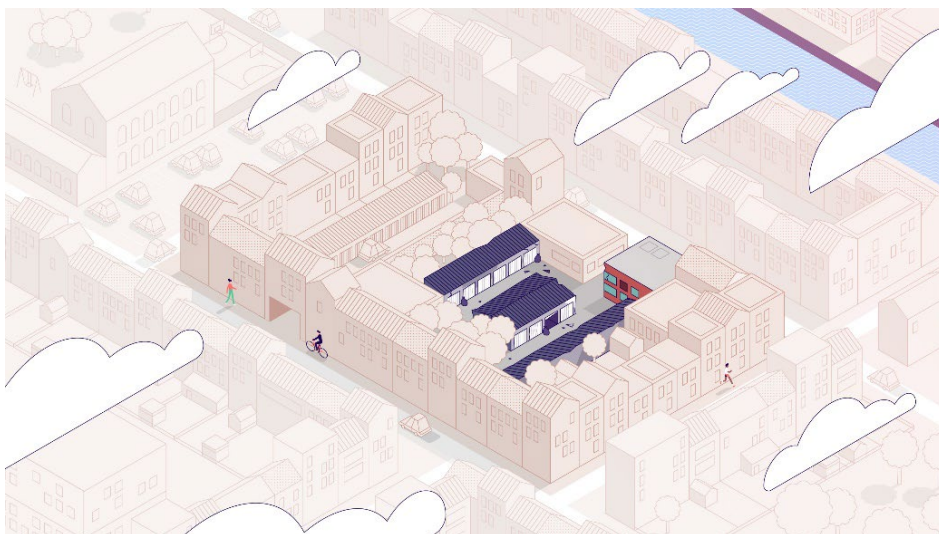
- > In projectgebieden kleiner dan 3.000m² wensen we geen wonen meer in het binnengebied. We gaan uit van de bestaande toestand, wat overwegend een niet-woonfunctie zal zijn (groen, loodsen, opslag, tuinen, koeren, ...), en willen daar dus een niet-woonfunctie bestendigen.
- > Bij projecten in projectgebieden groter dan 3.000m² maar kleiner dan 8.000m² leggen we graag de focus op één functie in het binnengebied: hetzij ruimte voor voorzieningen (wonen niet wenselijk), hetzij een park van minstens 1.500m² met een woonfunctie. Wonen is immers enkel nog wenselijk als hefboom voor een park van 1500m².
- > Bij zeer grote projectgebieden (> 8.000m²) gaan we – als de initiatiefnemer kiest voor een woonontwikkeling – uit van een mix van functies: we streven naar een evenwichtige verdeling van park, voorzieningen en woonfunctie (1/3 – 1/3 – 1/3). Als je in een groot projectgebied louter kiest voor voorzieningen, bijvoorbeeld een herinvulling met economie, een ontwikkeling tot school, ... is een mix niet noodzakelijk.

6. Ontwerpprincipes: hoe kan ik dit concreet vormgeven?

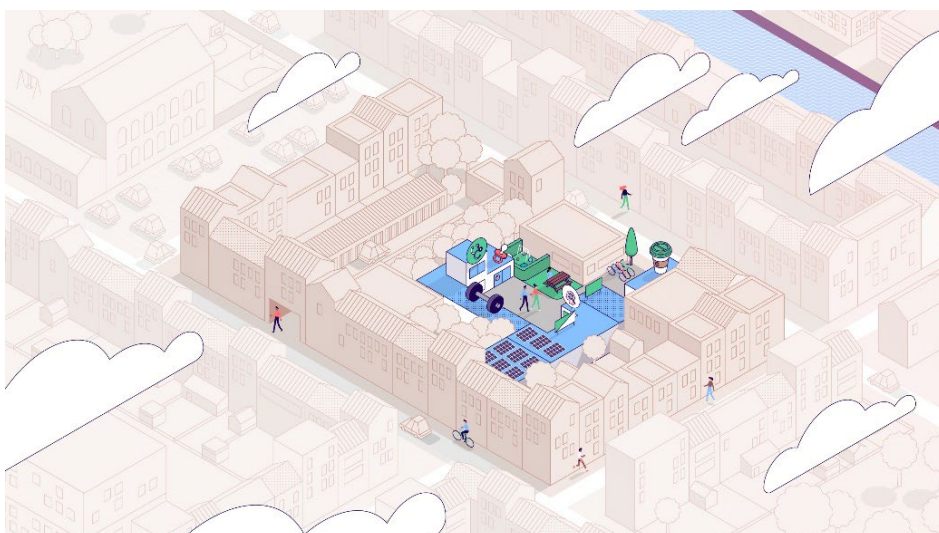
De Bouwblokvisie bevat ook een reeks ontwerpprincipes. Deze principes zijn specifiek voor de Bouwblokvisie uitgewerkt. Het zijn principes die te maken hebben met het valoriseren van de bestaande kwaliteiten, principes over ontharden, vergroenen en doorwaden, over de wisselwerking tussen schil en binnengebied,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

Hieronder zie je enkele voorbeelden:

Klein projectgebied, bestaande toestand



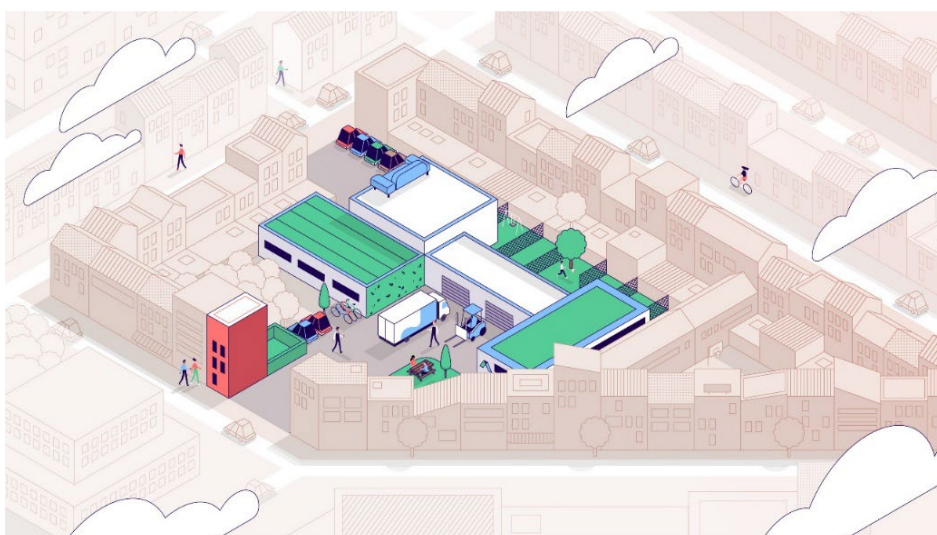
Klein projectgebied, ingevuld met voorzieningen



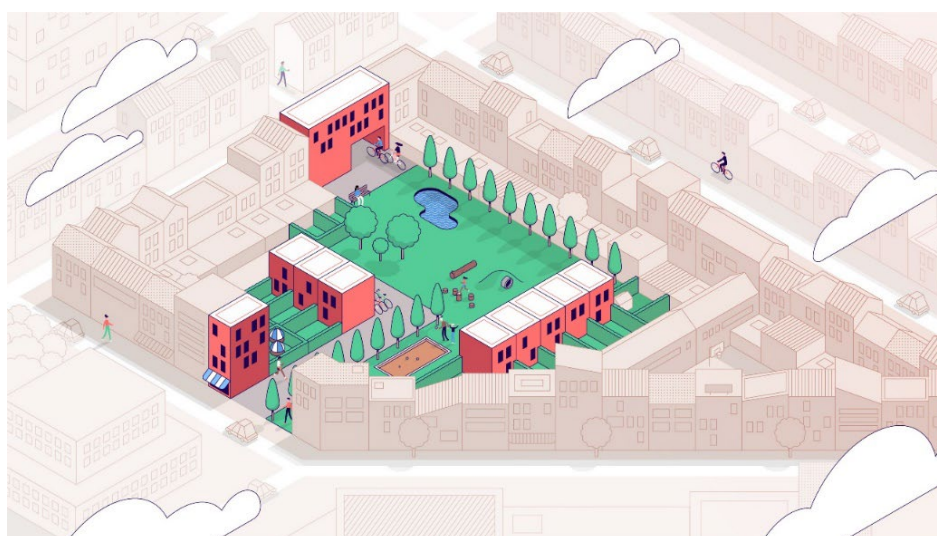
Middelgroot projectgebied, bestaande toestand



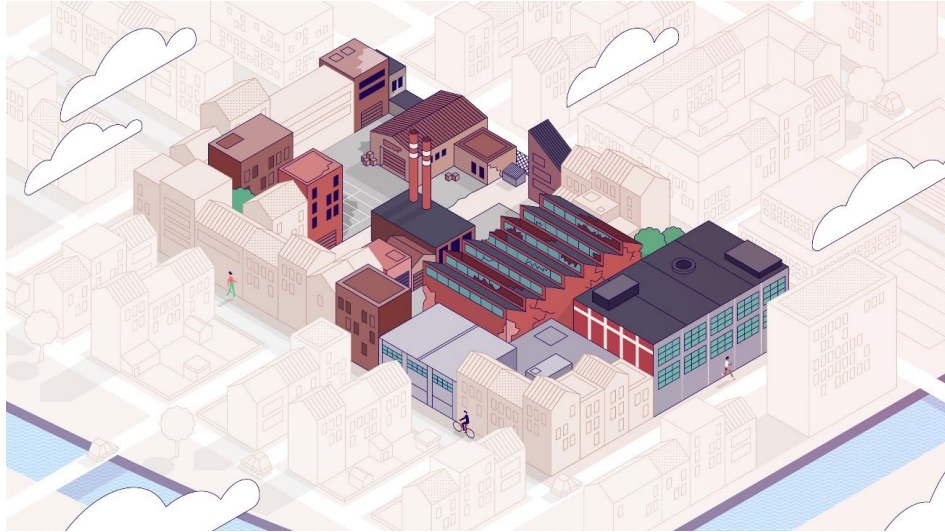
Middelgroot projectgebied, ingevuld met voorzieningen



Middelgroot projectgebied, ingevuld met park + wonen



Groot projectgebied, bestaande toestand



Groot projectgebied, ingevuld met ruimte voor voorzieningen, in dit geval economie



Groot projectgebied, ingevuld met mix



7. Meer info

Meer info vind je op de website van de Stad Gent: stad.gent/bouwblokvisie

Je vindt er de volledige Bouwblokvisie met de bijlagen, een verduidelijkend filmpje, een aantal praktijkvoorbeelden, en een antwoord op veelgestelde vragen. Ook vind je er linken naar financiële stimuli en naar mogelijke matches tussen pand en ondernemer.

Nog vragen? Contacteer de Balie Bouwen: bouwen@stad.gent of 09 266 79 50