

# REGIOWERF 1:

## KWALITEITSVOL WONEN IN DUURZAME KERNEN

Didier De Beck

Afdelingshoofd grondgebiedszaken

Gemeente Gavere



KWALITATIEVE EN  
BEDRIJVIGE  
KERNEN



VENECO

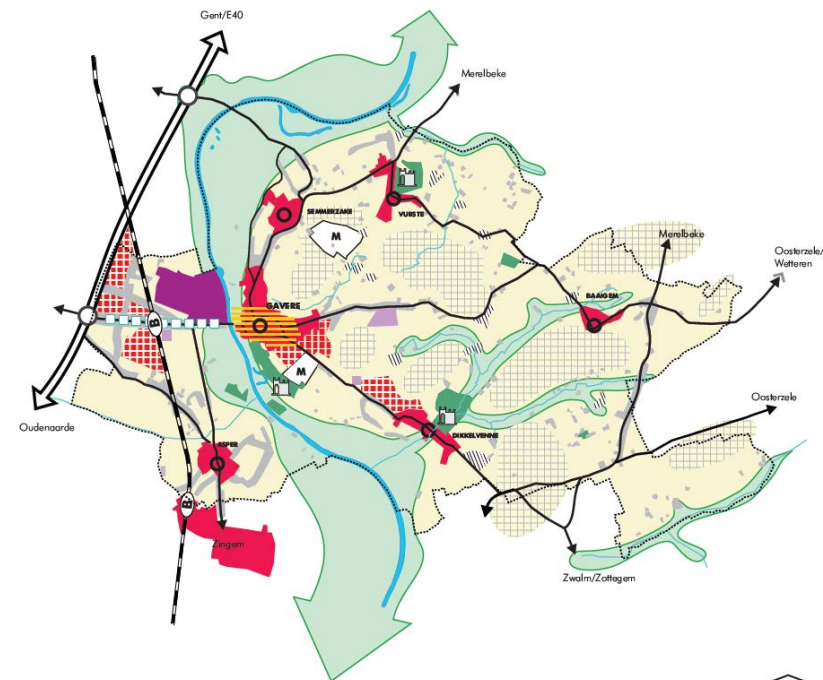
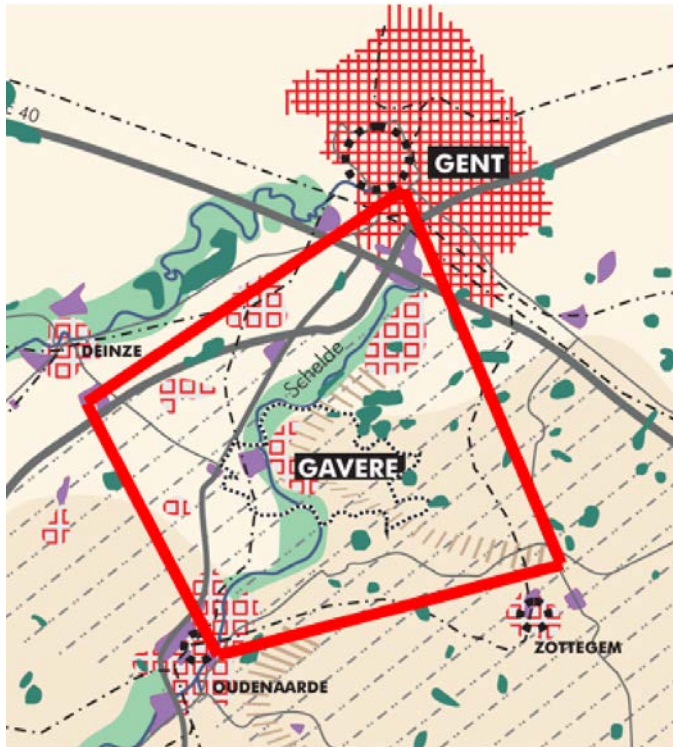
26 november 2020



# KWALITEITSVOL WONEN IN DE KERN VAN GAVERE

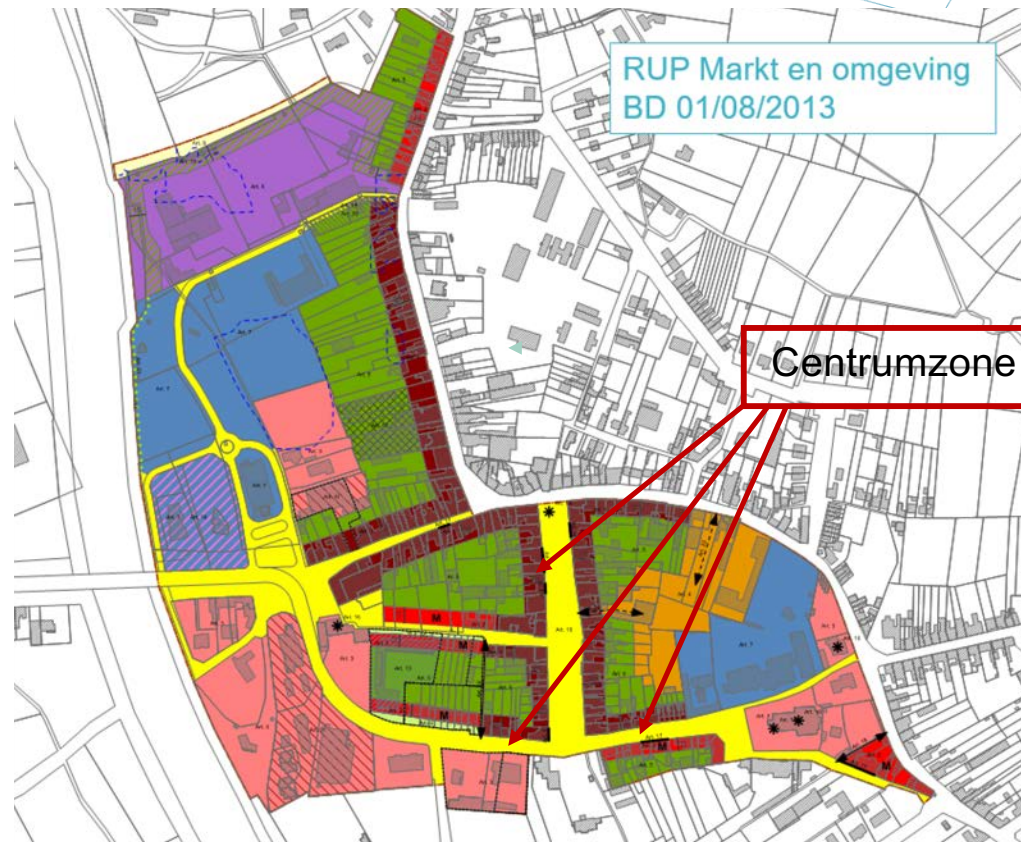
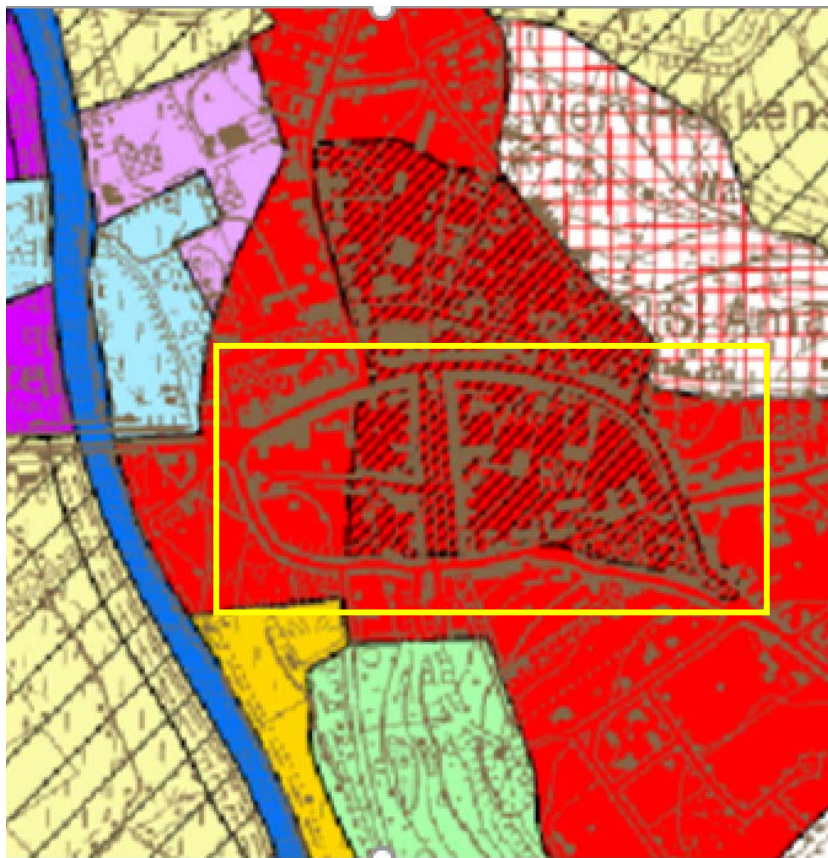


## SITUERING





## STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT







## STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT









## APPARTEMENTISERINGSDRUK

- ▶ Interessante ligging – ruime RUP-voorschriften
- ▶ Sterke toename van meergezinswoningen op de Markt en in de centrumstraten (Scheldestraat, Onderstraat en Molenstraat)
- ▶ Druk op het historisch karakter van het centrum





## NOOD AAN EEN TOTAALVISIE

- ▶ **Verschillende ontwikkelingen zijn reeds aan de gang**
  - ▶ Private ontwikkelingen
  - ▶ Heraanleg centrale markt
  - ▶ Aanleg Mobipunt/Hoppinpunt aan de rand van de kern
- ▶ **Opdracht Veneco uitwerken globale visie + projectbegeleiding**
- ▶ **Richtkader cultuurhistorisch waardevol deel kern**
- ▶ **Opwaarderen publiek domein**
- ▶ **Een nieuw langzaam netwerk doorheen de kern, met de Markt als verbinding**





## HERINRICHTING MARKT





## HERINRICHTING MARKT

- ▶ Meer beleving: groenzones, speel- en ontmoetingsruimtes, pleintjes, ed.
- ▶ Minder parking: reduceren van 145 pp naar 35 pp





## 3 DEELPROJECTEN







## WOONPROJECT DE WEVERIJ

- ▶ Verkoop onder voorwaarden door Veneco
- ▶ 42 wooneenheden (36 app, 6 woningen)
- ▶ Centraal park/speelweide ca 1.000 m<sup>2</sup>
- ▶ Integratie privaat bos
- ▶ Opwaarderen voetweg naar de Markt
- ▶ Parkeren:
  - ▶ Bewoners ondergronds
  - ▶ Bezoekers bovengronds
  - ▶ 20pp extra gemeente



Gemeentehuis en woonproject  
De Weverij











## PUBLIJK PARK OOSTELIJK BINNENGEBIED

- ▶ Bebouwing geconcentreerd aan de randen:
  - ▶ Gemengd woonproject Onderstraat (48 we)
  - ▶ Assistentiewoningen Molenstraat (60 we)
- ▶ Centraal: publiek park
- ▶ Langzaam verkeersverbindingen naar Markt, Onderstraat en Molenstraat
- ▶ Samenwerking gemeente – ontwikkelaar
- ▶ Begeleiding Veneco
- ▶ Publiek park 8.000 m<sup>2</sup>
  - ▶ Herschikking gronden
  - ▶ Publieke groenlast





## PUBLIEK PARK OOSTELIJK BINNENGEBIED







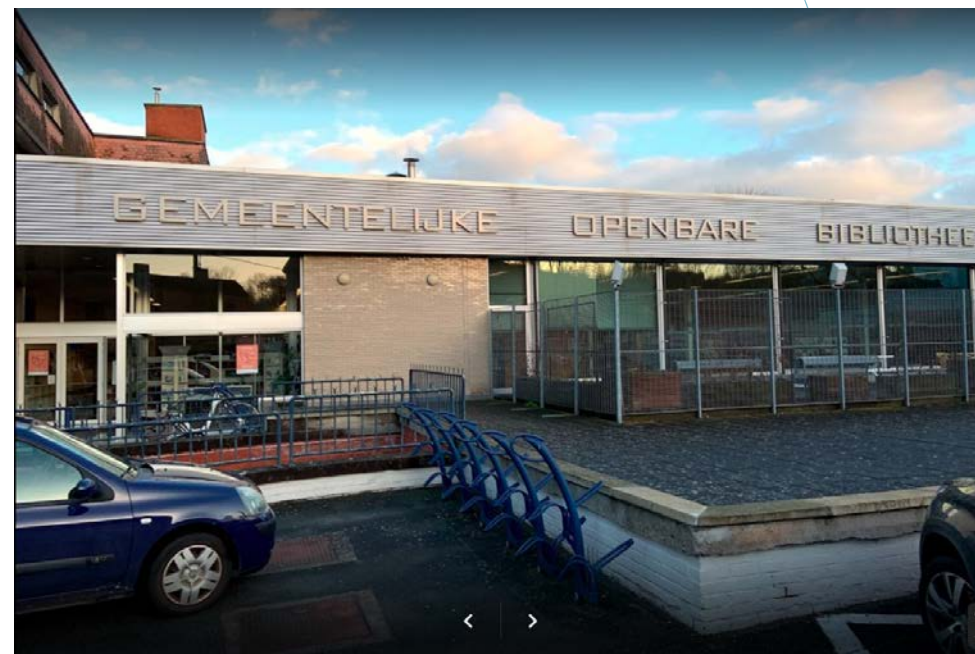
## WESTELIJK BINNENGEBIED: NIEUWSTRAAT







## BIBLIOTHEEKPLEIN





## MOBIPUNT/HOPPINPUNT

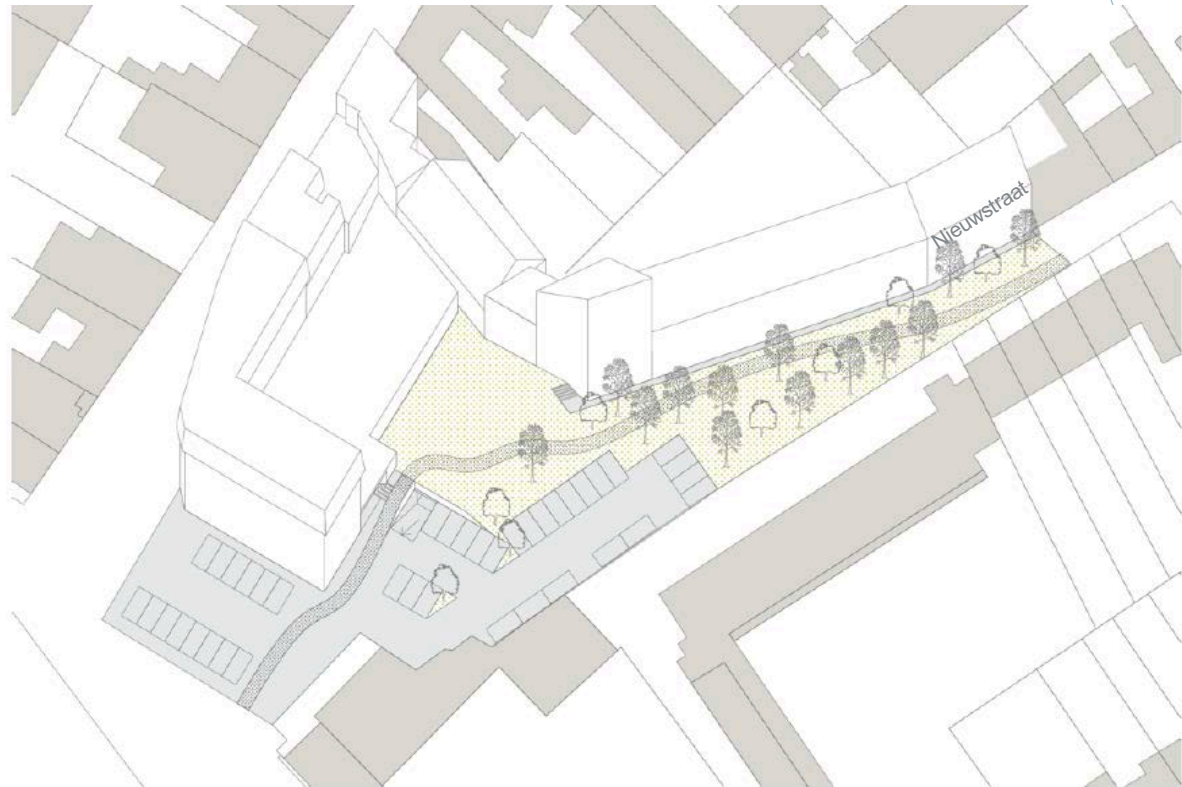
- busstation, carpoolparking, fietsenstalling, deelfietsen, deelauto's, laadpalen, pakjesautomaat, ...





## BIBLIOTHEEKPLEIN WESTELIJK BINNENGEBIED

- ▶ Aangename fiets- en wandelverbinding tussen Hoppinpunt – bib en Markt
- ▶ Hoe?  
Herschikken parking, ontharden bibliotheekterras en aanleg groenzone
- ▶ Overleg met eigenaars aanpalende tuinen i.f.v. realisatie nieuw woonproject
- ▶ Grondafstand i.f.v. aanleg publiek plein
- ▶ Masterplan in voorbereiding

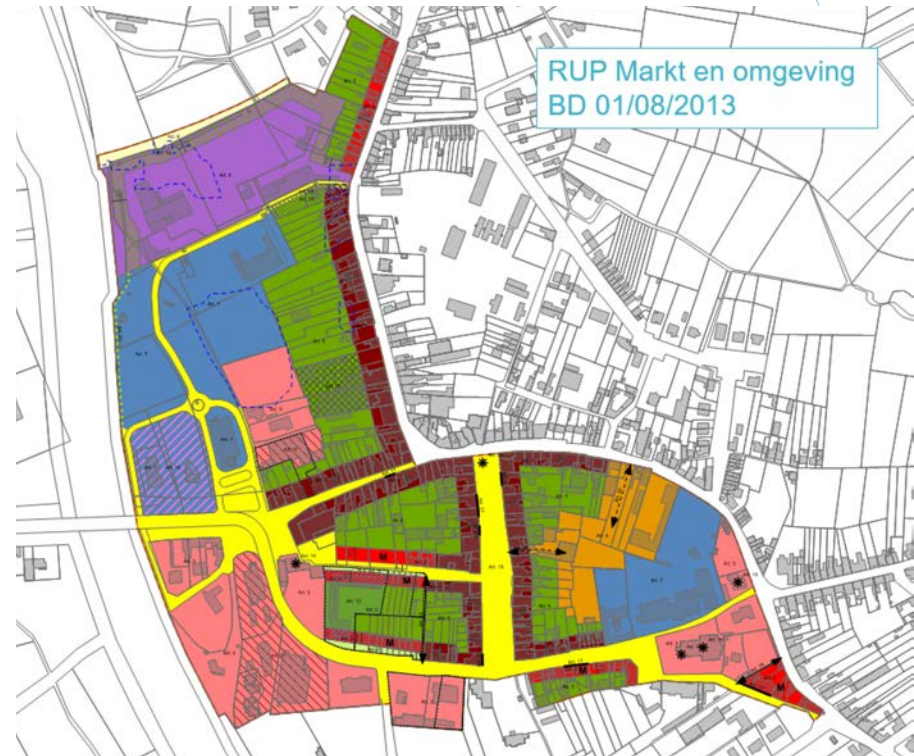






## PARALLELE ACTIES

- ▶ Herziening RUP Markt & omgeving
  - ▶ Intomen appartementiseringsdruk ter bescherming typerend historisch karakter
  - ▶ Potentiële locaties voor kwalitatieve verdichtingen vastleggen in projectzones
- ▶ Algemeen richtlijnenkader / verordening “landschap”
  - ▶ Ruimtelijke kwaliteitseisen





## AANPAK VERDICHTINGSVRAAGSTUKKEN

- ▶ De gemeente als regisseur
  - ▶ Ontwikkelingen enkel mogelijk o.b.v. globaal inrichtingsplan
  - ▶ Onderhandelende stedenbouw om ruimtelijke kwaliteit te verhogen
  - ▶ Veneco als projectbegeleider en ondersteuning van gemeentelijke diensten
  
- ▶ VakWeRK als toetssteen

# REGIOWERF 1:

## KWALITEITSVOL WONEN IN DUURZAME KERNEN

Steven Hoornaert  
Senior ruimtelijk planner  
Veneco



KWALITATIEVE EN  
BEDRIJVIGE  
KERNEN



VENECO

26 november 2020



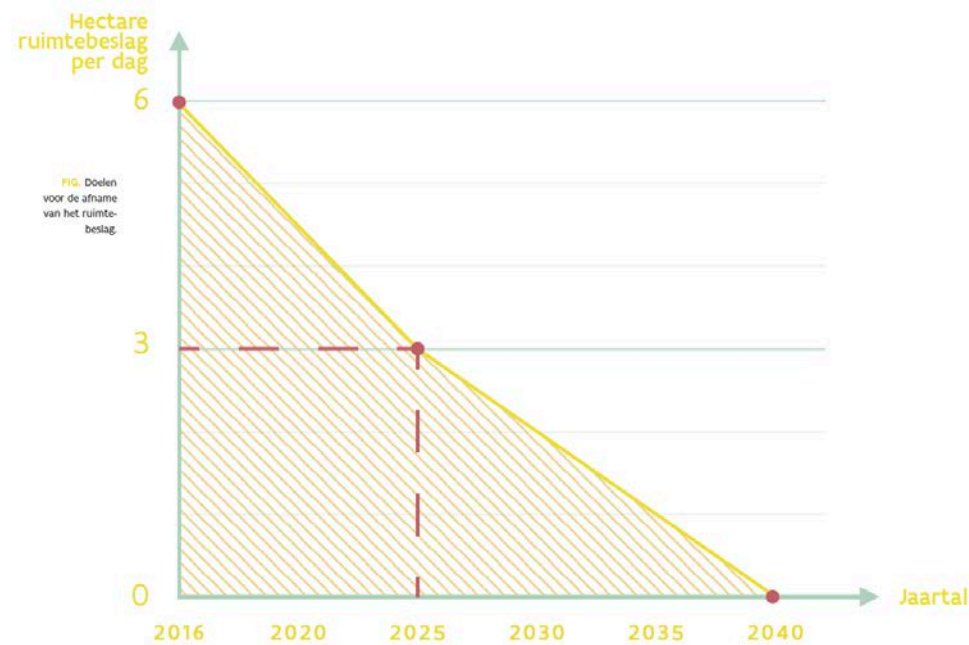


## BOUWSHIFT ALS OPGAVE

### Ambitie Vlaamse overheid: verminderen van het ruimtebeslag (BRV)

= hoger ruimtelijk rendement binnen bestaande bebouwde ruimte

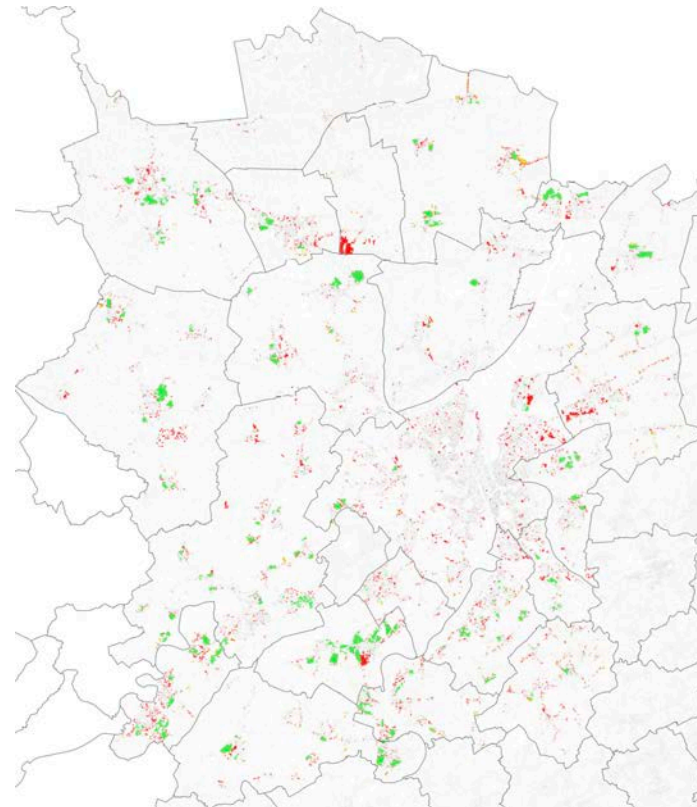
= inname open ruimte verminderen en stapsgewijs herleiden tot 0 ha





## WOONAANBOD VERSUS WOONBEHOEFTE IN REGIO GENT

- ▶ Woonbehoefte: circa 25.000 bijkomende huishoudens  
Volgende 15 jaar: 2020-2035  
(bron: demografische prognoses – Vlaamse overheid)
- ▶ Aanbod onbebouwde percelen woongebied = circa 1.434 ha (bron: R.O.P. – departement omgeving Vlaanderen)  
In principe is dit aanbod reeds voldoende om woonbehoeften op te vangen.
- ▶ Bovendien zijn er nog heel wat bijkomende mogelijkheden op vlak van verdichting, inbreiding, reconversie, leegstand,...
- ▶ Grote meerfactor aanbod versus behoefte
- ▶ Onbebouwde percelen woonuitbreidingsgebieden = 1.315 ha. Deze grote reserve is kwantitatief overbodig.



■ Woongebied  
■ Woonuitbreidingsgebied



## MEER DOEN MET DEZELFDE RUIMTE

- ▶ Kernversterking
- ▶ Verdichting & inbreiding
- ▶ Reconversie
- ▶ Verweven en bundelen van functies en voorzieningen







## PRO'S EN CONTRA'S APPARTEMENTISERING



- + Resultaat van gezinsverdunning & vergrijzing
- + Hoger ruimtelijk rendement binnen bestaande kernen
- + Geen bijkomende inname van open ruimte
- + ...

- Monotone verdichting enkel met appartementen, zonder ruimtelijke meerwaarden
- Aantasting DNA van kernen
- Overmaatse schaal
- Verdichting op verkeerde locaties
- ...



## APPARTEMENTEN OP JUISTE LOCATIE, MAAR MET OVERMAATSE SCHAAAL (NIET PASSEND IN EEN DORP)



En bij nieuwe aanvragen wordt steevast verwezen naar wat bij een vorige vergunning reeds werd toegelaten...







## APPARTEMENTEN ZONDER RUIMTELIJK MEERWAARDEN



## APPARTEMENTEN OP VERKEERDE LOCATIES







## KERNVERSTERKING & VERDICHTING OP MAAT

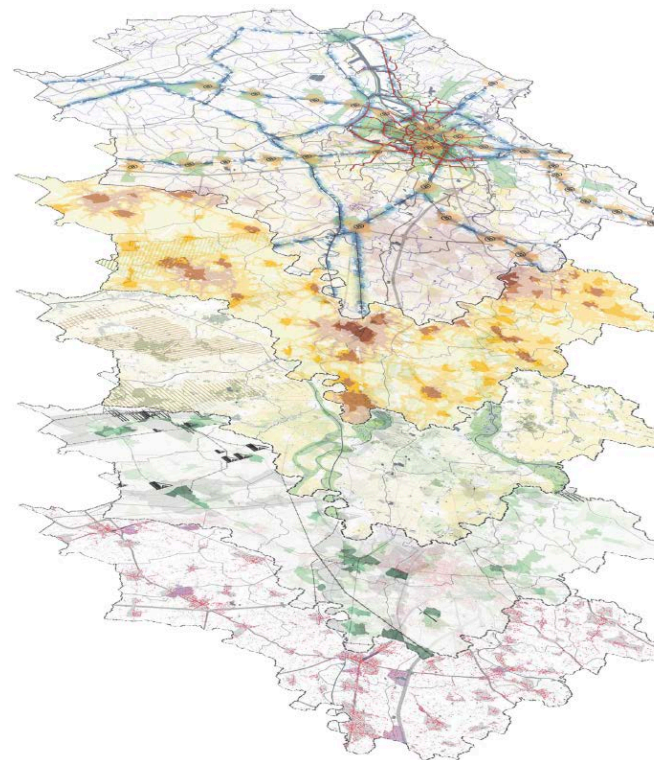
- ▶ Hoeveel mogen / willen we ontwikkelen en verdichten?
- ▶ Hoe willen we ontwikkelen en verdichten? Welke kwaliteitsprincipes hanteren we hierbij?
- ▶ Waar mogen / willen we ontwikkelen en verdichten? En waar zeker niet?

We beantwoorden deze vragen vanuit bovenlokaal perspectief en vanuit lokaal onderzoek.



## INZICHTEN VANUIT BOVENLOKAAL PERSPECTIEF

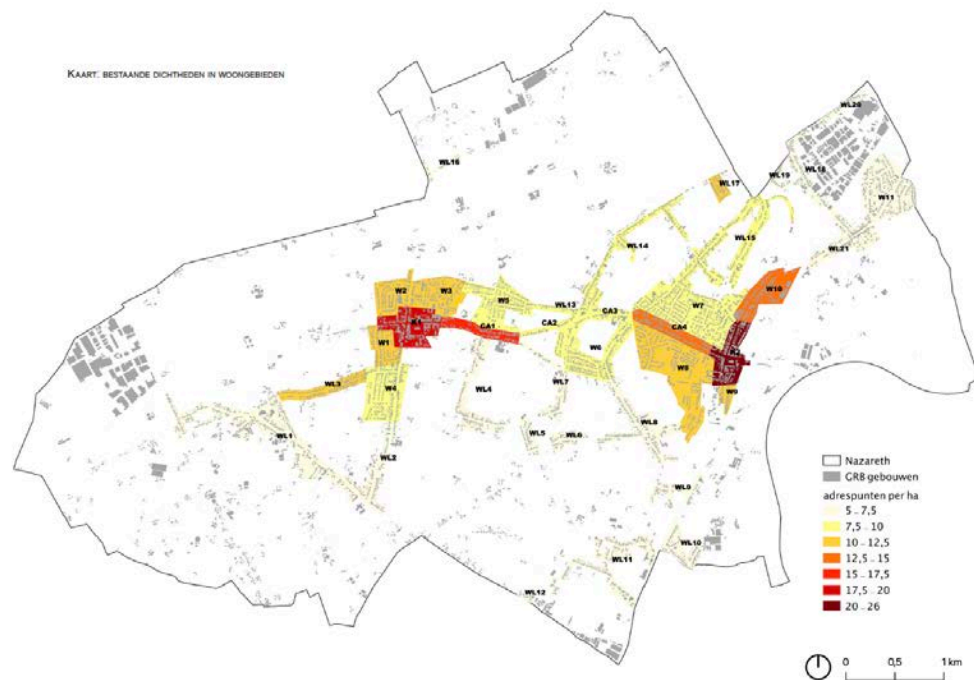
- ▶ Structuurplanningscontext
- ▶ Studie woonregio's
- ▶ Demografische prognoses
- ▶ Onderzoek VITO (ontwikkelingskansen op basis van voorzieningeniveau en knooppuntwaarde)
- ▶ Nieuwe visie OV-netwerk vervoerregio
- ▶ Regionale positionering van stad of gemeente (regioscan)
- ▶ ...



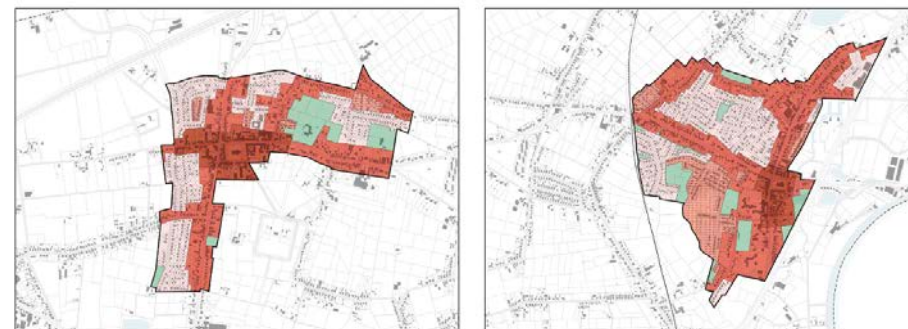


## INZICHTEN VANUIT LOKAAL ONDERZOEK

- Analyse van bestaande woningdichtheden



- Onderzoek kernen: voorzieningen, ruimtelijk samenhangende gehelen

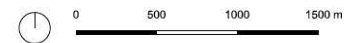
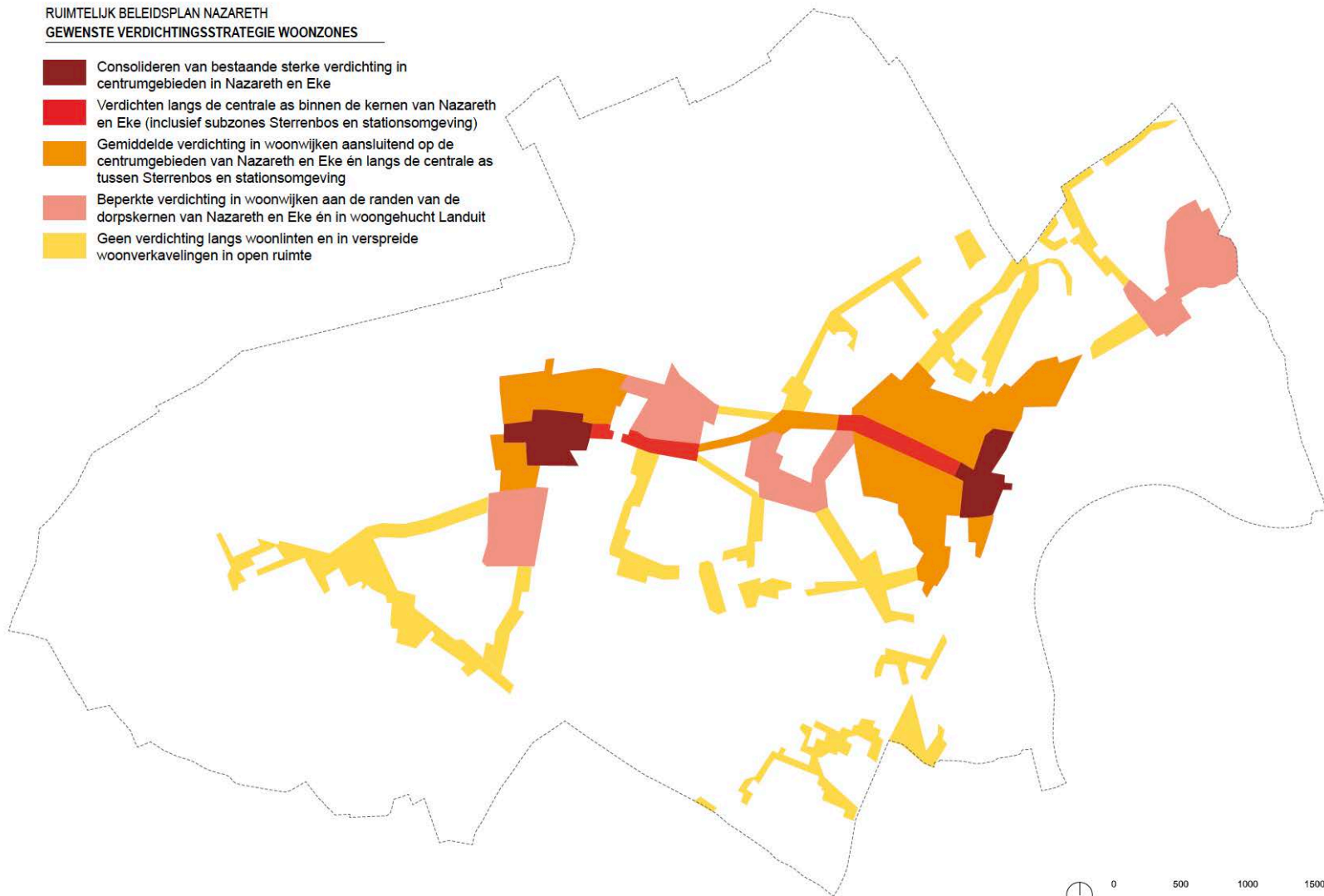






RUIMTELIJK BELEIDSPAN NAZARETH  
GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE WOONZONES

- Consolideren van bestaande sterke verdichting in centrumgebieden in Nazareth en Eke
- Verdichten langs de centrale as binnen de kernen van Nazareth en Eke (inclusief subzones Sterrenbos en stationsomgeving)
- Gemiddelde verdichting in woonwijken aansluitend op de centrumgebieden van Nazareth en Eke én langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving
- Beperkte verdichting in woonwijken aan de randen van de dorpskernen van Nazareth en Eke én in woongehucht Landuit
- Geen verdichting langs woonlinten en in verspreide woonverkavelingen in open ruimte





## BEREKENING VAN POTENTIEEL VOOR INBREIDING & VERDICHTING

- ▶ Op basis van gewenste verdichtingsstrategie
- ▶ Geen verdichting in woonlinten, woongehuchten, verspreide verkavelingen buiten dorpskernen
- ▶ **Resultaat: potentieel binnen bestaand aanbod is veelvoud van de woonbehoefte** (meerfactor x3, x4, x5 ...)

code	type gebied	oppervlakte (m²)	# adrespunten	adrespunten per ha	Theoretisch maximale woningdichtheid per ha	Theoretisch bijkomende wooneenheden
K1	centrum Nazareth	195.773	345	17,62	25	144
K2	centrum Eke	161.388	415	25,71	25	-11
CA1	centrale as	86.663	144	16,62	20	29
CA2	centrale as	37.806	31	8,2	15	26
CA3	centrale as	74.148	73	9,85	15	38
CA4	centrale as	107.410	161	14,99	20	54
W1	woonwijk	98.594	105	10,65	15	43
W2	woonwijk	139.978	166	11,86	15	44
W3	woonwijk	165.426	191	11,55	15	57
W4	woonwijk	225.386	189	8,39	10	36
W5	woonwijk	216.968	164	7,56	10	53
W6	woonwijk	235.358	228	9,69	10	7
W7	woonwijk	417.798	393	9,41	15	234
W8	woonwijk	432.728	447	10,33	15	202
W9	woonwijk	35.122	37	10,53	15	16
W10	woonwijk	168.970	213	12,61	15	40
W11	woonwijk	371.629	264	7,1	10	108
TOTAAL alle woongebieden (zonder woonlinten)						1.120

# **RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR KERNVERSTERKEND BELEID**



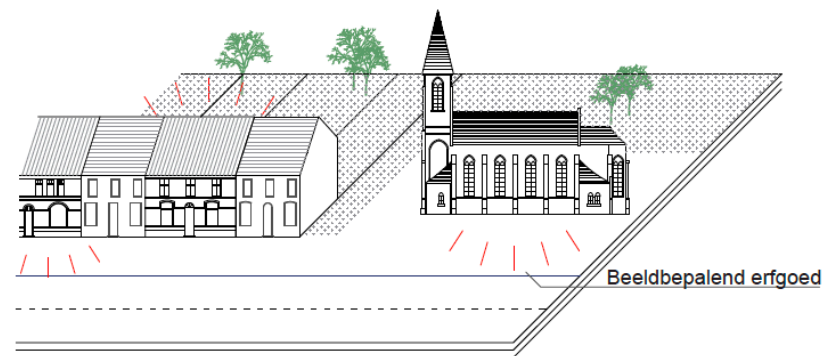


## RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

- Verweven en bundelen van functies en voorzieningen



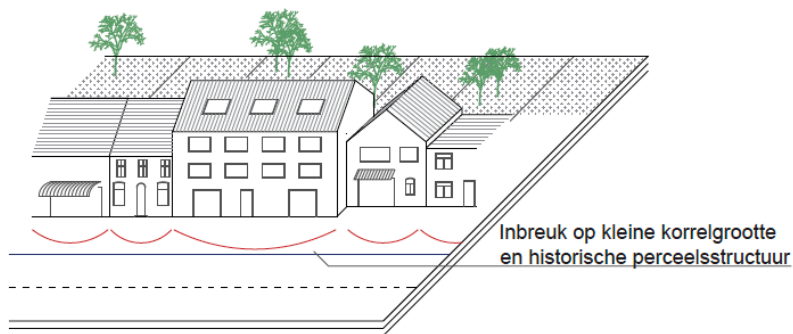
- Valoriseren van bouwkundig erfgoed



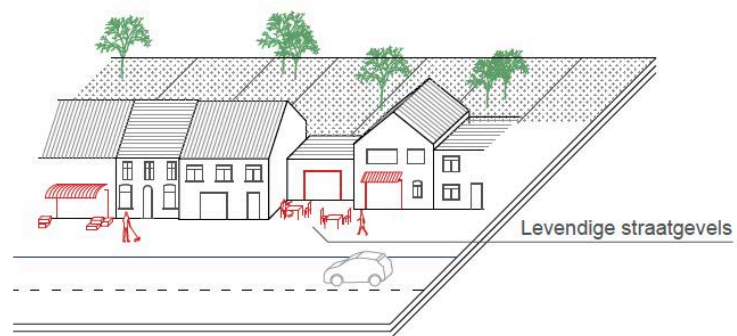


# RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

## ► Behouden van kleine korrelgrootte in dorpen



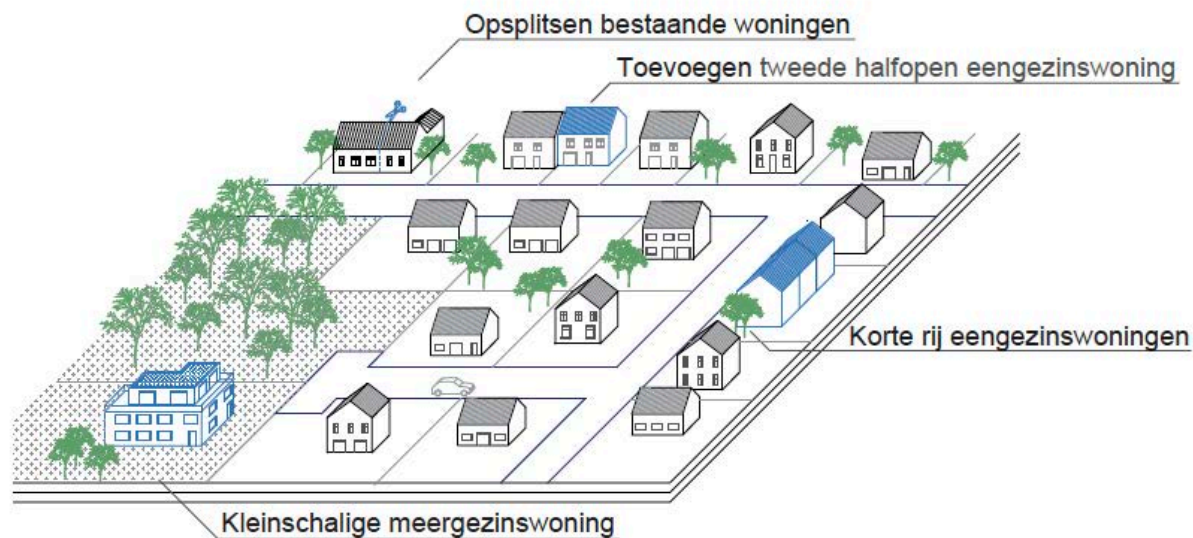
## ► Behouden van levendige straatgevels





## RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

- Verdichten van goed gelegen woonwijken met kwalitatieve en innovatieve woonproject

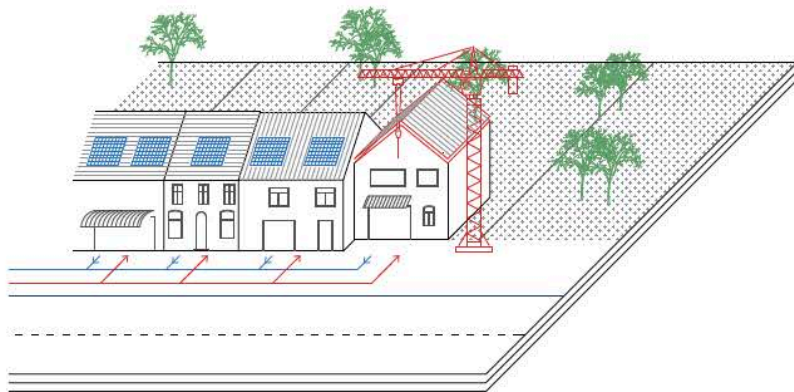




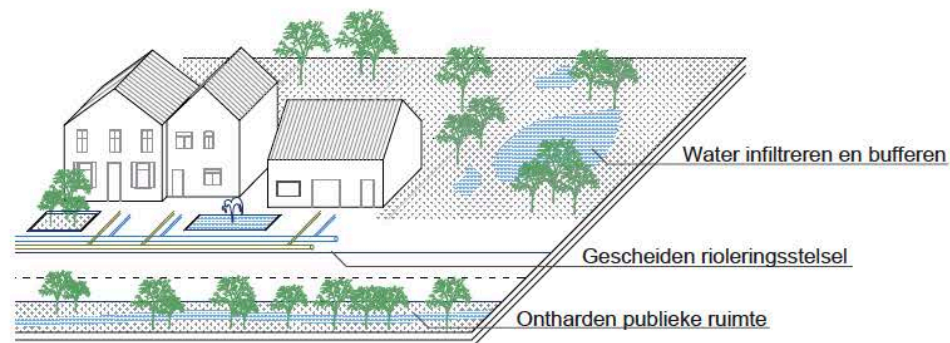


## RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

- Energiezuinig renoveren of vervangen van bestaand patrimonium



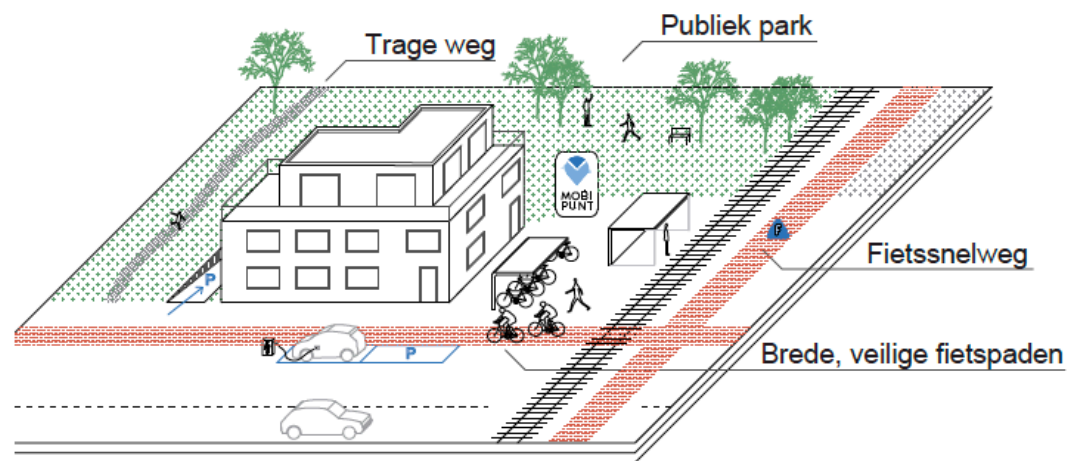
- Hergebruik, infiltratie en buffering van hemelwater





## RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

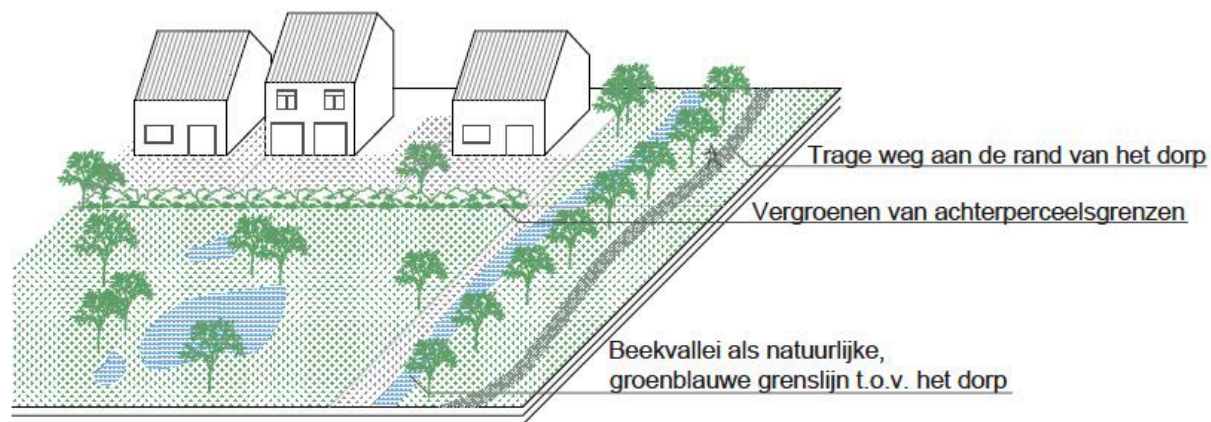
- Netwerk van kwaliteitsvolle publieke ruimten
- Duurzaam parkeren





## RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

### ► Kwaliteitsvolle randen t.o.v. de open ruimte



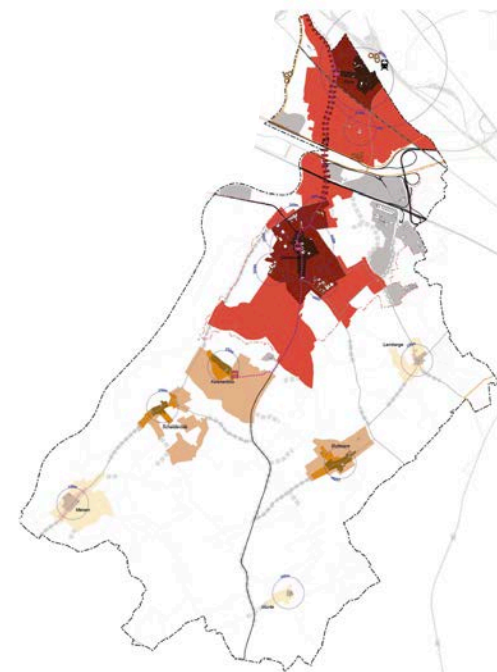
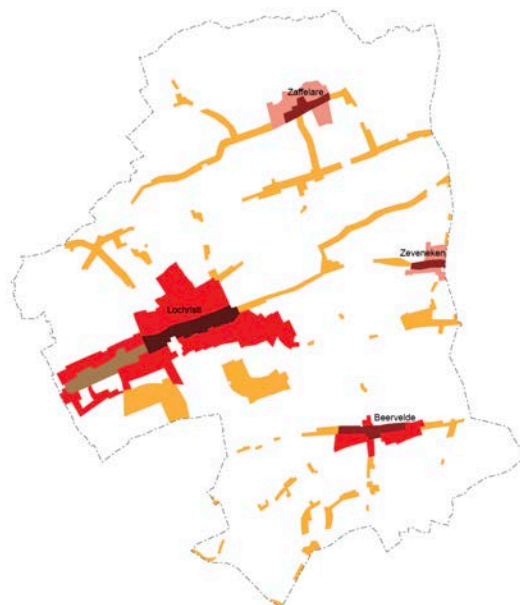


# AANBEVELINGEN



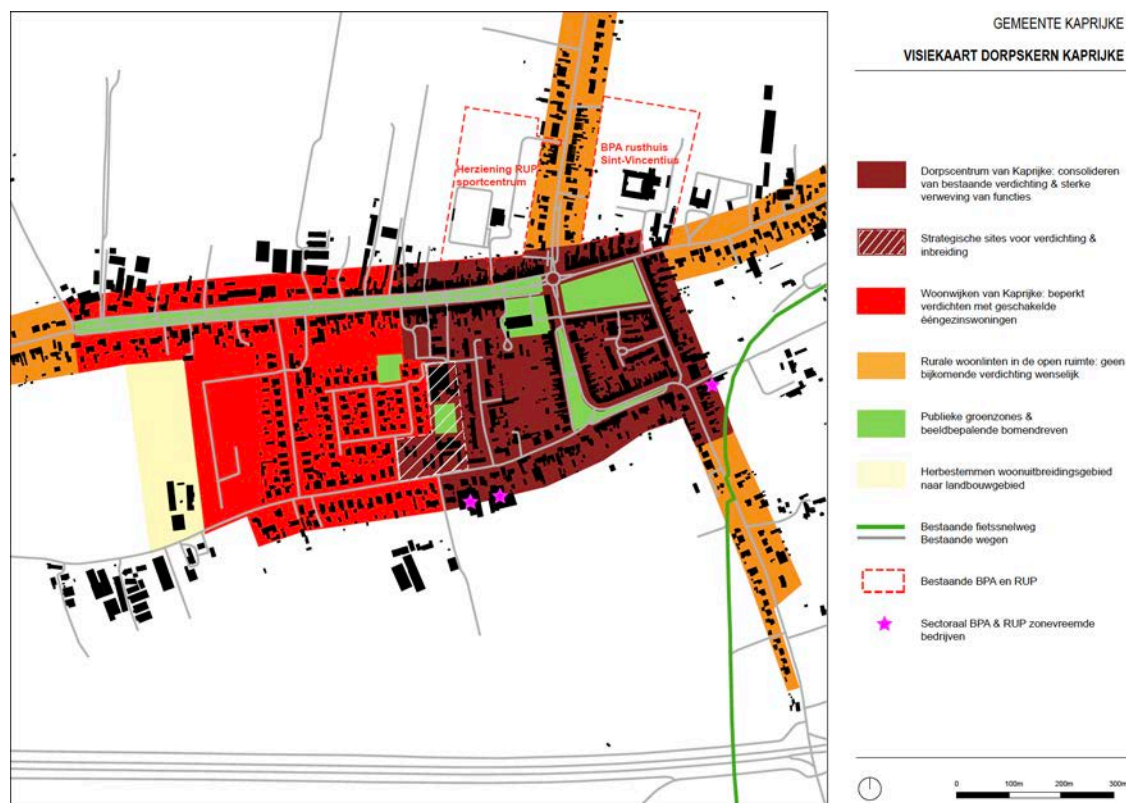
## AANBEVELING 1: ONTWIKKEL EEN STRATEGIE VOOR VERDICHTING OP SCHAAL VAN DE GEMEENTE

- Op basis van bovenlokale inzichten én lokaal onderzoek





## AANBEVELING 2: VERTAAL RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES NAAR RUP'S & VERORDENINGEN







## AANBEVELING 3: ONDERHANDELENDE STEDENBOUW OM RUIMTELIJKE KWALITEIT TE VERHOGEN

- Regionale kwaliteitskamer: VakWeRK (Veneco – Solva – Interwaas)
- Ondersteuning gemeentelijke diensten
- Projectregie
- Ontwerpend onderzoek (eigen onderzoek of via ontwerpwedstrijden)





## AANBEVELING 4: VRIJWAREN VAN OPEN RUIMTE

- ▶ **Herbestemmen van slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden in het voordeel van de open ruimte**
  - Vanuit kwantitatief oogpunt overbodig: geen cijfermatige behoefte (nog voldoende potentieel voor inbreiding en verdichting binnen juridisch aanbod woongebied)
  - Vanuit kwalitatief oogpunt niet wenselijk: het aansnijden van open ruimte zorgt voor te veel nadelen op vlak van ruimte, mobiliteit en milieu
- ▶ **RUP's in opmaak in 4 gemeenten (circa 350 ha woonuitbreidingsgebieden schrappen)**
- ▶ **Ook nog interesse bij andere gemeenten**





# VENECO

Panhuisstraat 1  
B-9070 Destelbergen  
+32 (0)9 251 22 22  
[info@veneco.be](mailto:info@veneco.be)

[WWW.VENECO.BE](http://WWW.VENECO.BE)