



**Afz.: RPSTED**

De heer Filip Watteeuw  
Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en  
Stedenbouw  
Botermarkt 1  
9000 GENT

Contactpersoon  
[gecoro@stad.gent](mailto:gecoro@stad.gent)

Datum  
8 juni 2021

Uw kenmerk  
-  
Ons kenmerk  
GEC-06-2021

## Gecoro-advies – Bouwblokvisie

Geachte schepen,

Tijdens haar plenaire vergadering van 30 maart 2021 kreeg de Gecoro een toelichting vanuit de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning over het ontwerp van bouwblokvisie van de Stad Gent. Zowel op 30 maart als op 4 mei 2021 vond er binnen de Gecoro een gedachtewisseling plaats over deze visie. Op 1 juni 2021 keurde de Gecoro voorliggend advies goed.

### **1. ALGEMEEN**

Met de opmaak van deze bouwblokvisie vult het stadsbestuur een leemte in de reeds bestaande beleidsvisies en beleidstools voor een kwaliteitsvolle inrichting van de stad in. De ontwerp-visie maakt een heldere samenvattende analyse van de maatschappelijke tendensen, actuele noden, moeilijkheden en vragen die aan bod komen tijdens diverse vergunningsaanvragen. De Gecoro is van mening dat dit beleidsinstrument een toekomstgericht kader biedt waarin private initiatiefnemers vooraf duidelijke handvaten vinden voor een open en constructieve dialoog met de Stad.

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
| <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Veel elementen en thema's uit het ontwerp van bouwblokvisie zijn namelijk al langer onderdeel van de adviesverlening en beoordeling van dossiers door de stedelijke administratie. Terwijl deze in het verleden fragmentair werden toegepast al naargelang het thema, de opgave en de opportuniteit, maakt dit document komaf met mogelijks ad hoc of versplinterde adviesvorming omtrent specifieke bouwblokken. Het ontwerp van bouwblokvisie legt volgens de Gecoro immers een goed onderbouwd, gedocumenteerd en gemotiveerd afwegingskader vast, dat naast duidelijke richtlijnen ook begrijpbare en heldere grafische ondersteuning bevat. De Gecoro apprecieert de bouwblokvisie dan ook als een waardevol maar eveneens toegankelijk en laagdrempelig beleidsinstrument.

De Gecoro suggereert de Stad om dit document niet als een strikt te interpreteren handboek te beschouwen, maar eerder als een praktische handleiding, een leidraad om in dialoog te treden met initiatiefnemers en rond de tafel te zitten met de stakeholders in het veld.

De Gecoro ziet de visienota bovendien niet als een louter sectorale en programmatorische benadering/afweging, het is een noodzakelijke en wenselijke toegevoegde laag aan de bestaande beleidsplannen en andere (sectorale) visies en nota's die de Stad hanteert. Het legt duidelijke verbanden en verdiept en concretiseert een achterliggende visie in actiegerichte kaders.

Aanvullend op de algehele appreciatie van het document wenst de Gecoro zich achter de inhoudelijke visie en koers van dit document te scharen. Dit advies omvat enkele suggesties en opmerkingen ter aanvulling, verduidelijking of verbetering die zowel van globale als exemplarische aard zijn.

## **2. BEGRIPPEN EN DEFINITIES**

### **Begrippenlijst**

Het lijkt de Gecoro nuttig om een begrippenlijst toe te voegen aan de bouwblokvisie. Door de omvang van de nota geraakt het begrippenkader gedurende de lectuur wat ondergesneeuwd. Aangezien de gehele opbouw en redenering in de nota hieruit verder werkt, vraagt de Gecoro de centrale begrippen schil, binnengebied en in het bijzonder projectgebied van bij de start van de nota scherper en duidelijker te formuleren. Dit kan onder meer door extra grafisch materiaal omtrent deze definities toe te voegen. In de presentatie van 30 maart merkte de Gecoro reeds enkele dia's die deze toevoeging zouden kunnen invullen. (dia 26, 27 en 28)

Een bouwblok is niet altijd volledig omsloten door woningen. Wat indien een deel van de schil een grootschalige functie is (bv. een sportcomplex, een bedrijf, een school, een ziekenhuis, een grootwarenhuis)? Wordt dit ook als bouwblok beschouwd? Een verduidelijking lijkt nodig.

### Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied van de bouwblokvisie is geografisch duidelijk afgeïjnd en onderbouwd aan de hand van analysekaarten en data. Het is de Gecoro onvoldoende duidelijk of deze grens voldoende werd afgetoetst op het terrein. Bovendien stelt de Gecoro zich vragen bij hoe hard de grens van het toepassingsgebied moet worden geïnterpreteerd. Een bouwblok net buiten de grens kan immers evenzeer belang hebben bij de toepassing en de realisatie van de doelstellingen van de visie. Heeft de Stad deze grens echt discretionair aanhouden of kan er sprake zijn bijvoorbeeld een overgangszone?

### Oppervlaktecriteria

Vanuit haar uitgangshouding om dit document in de eerste plaats als een leidraad voor dialoog te gebruiken, gaat de Gecoro uit van een zekere flexibiliteit als het over de oppervlaktecriteria gaat. Tegelijk onderschrijft de Gecoro het doel en de noodzaak om met onder- en bovengrenzen te werken. De Gecoro vraagt zich echter twee fundamentele zaken af.

Is de **ondergrens van 3000 m<sup>2</sup>** wel nodig? Voor een bepaalde korrel van bouwblok is een projectgebied kleiner dan 3000 m<sup>2</sup> wel degelijk relevant en betekenisvol. Een kleinschalig woonprogramma conform de uitgangspunten van de visie met bijvoorbeeld 750 m<sup>2</sup> kwalitatief en toegankelijk groen kan eveneens op een positieve manier bijdragen tot algemene leefbaarheidsupdate en onthardingsambities.

De **middelgrote projectgebieden (3000 – 8000 m<sup>2</sup>)** zouden meer genuanceerd kunnen worden benaderd. De visienota stelt op p. 65 dat bij dergelijke gebieden de focus op één functie in het binnengebied ligt (voorzieningen dan wel 1500 m<sup>2</sup> park met wonen). Dit lijkt de opportuniteiten bij grote binnengebieden die dicht tegen de bovengrens liggen (6000 – 8000 m<sup>2</sup>) enigszins te beperken. Sommige voorzieningen - kinderopvang of kleinschalige (gemeenschaps)voorzieningen - kunnen perfect samengaan met wonen. Uitgaande van bv. 1500 m<sup>2</sup> park en 10 woningen (x 150m<sup>2</sup>/w) rest er nog voldoende ruimte voor andere voorzieningen. De Gecoro is overtuigd dat een projectmatige bepaling van de functiemix relevanter is binnen dergelijke middelgrote projectgebieden.

### **3. METHODOLOGIE EN VISIE**

#### **Focus op het efficiënt en kwalitatief benutten van de weinige ruimte**

De Gecoro benadrukt het belang van een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad met het oog op een evenwichtigere verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau. De commissie onderschrijft de visie van de Stad dat in deze wijken niet de toename van het aantal woningen de prioritairere doelstelling is, maar de realisatie van klimaatrobuuste, gezonde wijken op mensenmaat. De eerste focus ligt bijgevolg op het efficiënt en kwalitatief benutten van de beperkte ruimte, met aandacht voor voldoende kwalitatief groenaanbod, het inspelen op de nood aan voorzieningen en de ruimte voor economische verwevenheid.

#### **Ontharden en vergroenen als absolute prioriteit**

De Gecoro ondersteunt de methodiek om de bouwblokvisie in te zetten als kompas voor constructieve onderhandelingen, waarbij er ingespeeld kan worden op de specifieke noden van de wijk. De bijlages tonen een heldere analyse van deze noden. De Gecoro stelt zich echter de vraag of het in sommige wijken wel een vanzelfsprekend uitgangspunt is om per definitie in elk bouwblok een ontwikkeling (van een harde functie) mogelijk te maken, zoals de bouwblokvisie momenteel lijkt te suggereren? In bepaalde wijken moet de Stad volgens de Gecoro resoluut durven kiezen om op bouwblokniveau de kaart van ontharden/vergroenen (cfr. Boerenhof Rabot) te trekken. In deze context adviseren we om de nodige aandacht te bieden aan het garanderen van voldoende publiek toegankelijk groen met een zachte gradiënt naar de private delen op de site. De coronacrisis heeft deze behoefte aan nabij en toegankelijk groen trouwens duidelijk aangetoond. Daarenboven kan het gemeentelijk RUP Groen hier ook onvoldoende aan tegemoet komen wegens de grote ruimtedruk in deze wijken. De Gecoro adviseert om dit aandachtspunt zowel inhoudelijk als tactisch te integreren in de bouwblokvisie. Gecoro verwijst hier ook naar haar advies van 10 mei 2021 over het RUP 169 Groen.

#### **Vraag naar explicietere keuzes vanuit vastgestelde urgenties en actuele maatschappelijke uitdagingen**

De Gecoro maakt een analoge analyse voor voorzieningen, zoals scholen en kinderopvang. Is de ruimtelijke analyse en visie voldoende uitgewerkt voor de noodzakelijke inhaaloperatie van dit maatschappelijk vastgoed, specifiek in deze wijken die gekenmerkt zijn als witte vlekken? De bouwblokvisie zou daarom gebaat zijn met een duidelijkere stedelijke strategie voor binnengebieden waar, omwille van grootte, ligging of gebiedsgerichte behoefte, een louter

groene invulling of een invulling met maatschappelijk voorzieningen dient te worden nagestreefd. De Gecoro adviseert om, bij aanvang van de dialoog over een grotere bouwblokinvulling, complementair een globalere wijkanalyse te laten opmaken - voor zover deze nog niet aanwezig zou zijn in de vorm van een wijkstructuurschets - zodat de afweging van een bouwblokinvulling kan gekoppeld worden aan een visie op de ruimere wijk waarbij de factoren mens, klimaat robuuste buitenruimte en voorzieningen opgenomen zijn.

Het betrekken van de indicatoren 'verhardingsgraad' en 'groencapaciteitsbereik' zijn zo een grote meerwaarde bij de uitwerking van de visienota, maar de laatste indicator steunt nu volledig op publiek toegankelijk groen. De Gecoro is van mening dat bestaande, niet ontsloten groene ruimten (privaat/semipubliek) in de wijk, zoals een sportterrein, ziekenhuiscampus, school, parktuin, ... ook betrokken moeten worden in het onthardingstraject. Dit dient voor alle duidelijkheid niet als compensatie voor de te voorziene groene ruimte in het projectgebied maar als extra kwaliteitsimpuls in een wijk. Projecten binnen het bereik van de bouwblokvisie zouden eveneens een hefboom kunnen vormen om deze (deels) open te stellen en toegankelijk te maken voor de buurt (zoals in masterplan UZ Gent) en kunnen evenzeer een bijdrage leveren tot het bereikbaar maken van extra kwalitatief groen.

### **Een meer uitgediepte dialoog tussen binnengebied en schil**

De Gecoro suggereert aan de Stad om in de bouwblokvisie de visie, interactie en afstemming tussen de schil en het binnengebied duidelijker te verwoorden, in het bijzonder omtrent eventuele hoogteaccenten en de daaraan gekoppelde randvoorwaarden.

### **Naast kwantitatieve ook kwalitatieve garanties**

Vergroenen van binnengebieden wordt in het ontwerp van visienota zeer kwantitatief benaderd, met minimale oppervlaktes en een groenlast per woonentiteit (20 m<sup>2</sup> in schil, 150 m<sup>2</sup> in binnengebied). De Gecoro ondersteunt deze kwantitatieve garanties, maar dringt ook aan op eisen rond de kwalitatieve inrichting van deze ruimtes. Bijkomende garanties/instrumenten voor deze kwaliteitsbewaking zijn nodig (monitoring dat dit groen ook effectief groen is en blijft, types groen (opgaand, divers... , niet louter gras), subsidies, overdracht groen aan de Stad, beheerovereenkomsten, groenbeheer door Stad, ...) waarbij de nodige aandacht geschonken wordt aan klimatologische aspecten (hittebestendigheid, biodiversiteit, waterhuishouding) en welzijnsaspecten (hoogstammig groen, speelgroen, luchtkwaliteit).

### **Transformatiebeleid voor binnengebieden met garageboxen**

Een belangrijke ontbrekende maar urgente opgave in de bouwblokvisie omvat de binnengebieden met een gedeeltelijke of volledige invulling met garageboxen. De Gecoro is van mening dat een specifieke aanpak en strategie vanuit de Stad op korte, middellange en lange termijn nodig is. Dit heeft geenszins de bedoeling om de parkeerfaciliteiten volledig te verbannen maar om de ontegensprekelijke opportuniteiten in deze gebieden in beeld te brengen en van een gepaste strategie te voorzien.

### **Tijdelijke invulling stimuleren, ook op private gronden**

Initiatieven voor tijdelijke invullingen van terreinen en gebouwen situeren zich nu vaak (enkel) op openbaar domein en eigendommen van de Stad. De Gecoro is van mening dat de kansen ook buiten deze stedelijke eigendommen liggen. Een begeleidend en stimulerend beleid om ook particuliere eigenaars te ondersteunen om een invulling te vinden op maat van de buurt zou bijzonder verrijkend kunnen zijn.

## **4. HEFBOMEN EN STIMULI**

Als verlengstuk van de bouwblokvisie is een dergelijk instrument uiteraard afhankelijk van de goede uitvoering om uiteindelijk een succes te blijken. Hefbomen en een instrumentarium zijn daarom cruciaal om de bouwblokvisie te faciliteren. De Gecoro is overtuigd dat een weloverwogen en strategisch goed gekozen proactief beleid vanuit stadsbestuur of het stedelijke ontwikkelingsbedrijf noodzakelijk zal zijn om de actie te initiëren en aan de gang te houden. Dit zal tevens eigenaars/ontwikkelaars overtuigen om in te stappen in een dergelijk (ontwikkelings)traject.

De Gecoro verwijst hierbij naar haar advies 'oude bareel' van 5 maart 2020, waarin de Gecoro de spanning opmerkt in de dialoog tussen Stad en ontwikkelaars door het nog niet aanwezig zijn van een dergelijk kader.

Vaak worden niet ontsloten binnengebieden pas geactiveerd bij een woonontwikkeling. Wanneer geen of slechts een beperkt bouwprogramma mogelijk is, zal een eigenaar/ontwikkelaar geneigd zijn af te haken en te kiezen voor behoud van de situatie, met stilstand en verdere achteruitgang in functies, dynamiek en bezetting als gevolg.

Tijdens de toelichting in de Gecoro van 30 maart werd het specifieke onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de visie op basis van cases toegelicht. Het lijkt aangewezen om de

bevindingen van dit onderzoek als interne bijlage aan de visienota toe te voegen. Graag wordt de Gecoro eveneens geïnformeerd wanneer deze onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

Een extra financiële stimulans en/of hefboom kan volgens de Gecoro gehaald worden uit het opleggen van stedenbouwkundige lasten. Het gebruik van stedenbouwkundige lasten kent bij de Stad als vergunningverlener reeds een algemene en brede toepassing. Het is volgens de Gecoro echter wenselijk om deze toepassing open te trekken naar lasten die maatschappelijke noden lenigen. Elke projectontwikkeling draagt immers een ontwikkelingskost in zich ten aanzien van de publieke, maatschappelijke voorzieningen. De Gecoro stelt voor om deze lasten te koppelen aan de conclusies en bevindingen uit de wijkstructuurschetsen als een nodige maatregel om de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen en klimaatrobuuste veerkrachtige ruimte mee te garanderen.

Samengevat drukt de Gecoro met dit advies haar waardering uit voor het ontwerp van bouwblokvisie. De Gecoro is van mening dat de visienota voor een aantal aspecten nog verdere verduidelijking en scherpte kan gebruiken om finaal als leidraad voor dialoog tussen Stad en ontwikkelaars/bouwheren te kunnen worden gebruikt. De Gecoro is altijd bereid om met het stadsbestuur constructief mee na te denken over de verdere afwerking van de bouwblokvisie. Het lijkt ook aangewezen om na een of twee jaar de toepassing van de bouwblokvisie samen te evalueren.

Hoogachtend

A handwritten signature in blue ink that reads 'Hans Leinfelder'. The signature is stylized and includes a long horizontal flourish at the end.

Hans Leinfelder  
Voorzitter Gecoro Gent

Kopie: de heer Sami Souguir, schepenen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning