



Bijlage 3 bij Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven

Overzicht van de noden aan voorzieningen

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. Inleiding	2
2. Onderwijs en kinderopvang	2
2.1. Kinderopvang	2
2.2. Lagere school	3
2.3. Jeugd- en jongerenvoorzieningen	3
2.4. Andere jeugdinfrastructuur	4
3. Economische voorzieningen	5
3.1. Kantoren	5
3.2. Maakeconomie	5
4. Sociaal wonen	6
5. Groene ruimten	7

1. Inleiding

Dit is een bijlage bij de 'Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven'. In hoofdstuk 2 geven we aan dat de binnenstad en kernstad kreunt onder een tekort aan voorzieningen. In deze bijlage omschrijven we deze noden. De opsomming van deze noden is een momentopname. We streven ernaar om ze beter in kaart te brengen en periodiek te actualiseren. Bij voorkeur plaatsen we dit op de website, zodat initiatiefnemers een zicht krijgen op de noden en daarmee makkelijker aan de slag kunnen.

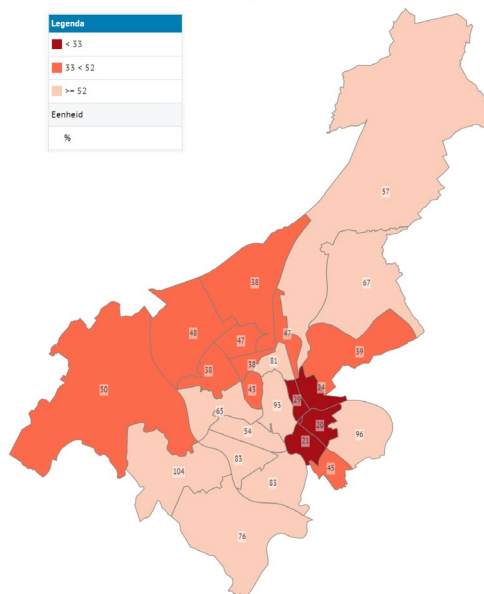
Hieronder bespreken we de voornaamste noden.

2. Onderwijs en kinderopvang

2.1. Kinderopvang

De dekkingsgraad kinderopvang geeft aan wat de verhouding is tussen het aantal kinderen tussen 0 en 2 jaar en het aantal plaatsen in de kinderopvang in die wijk. Het Europees minimum (Barcelonanorm) ligt op 33%. Het Gentse gemiddelde ligt op 52%. Dit percentage is laag, gezien we ons situeren in een stedelijke context.

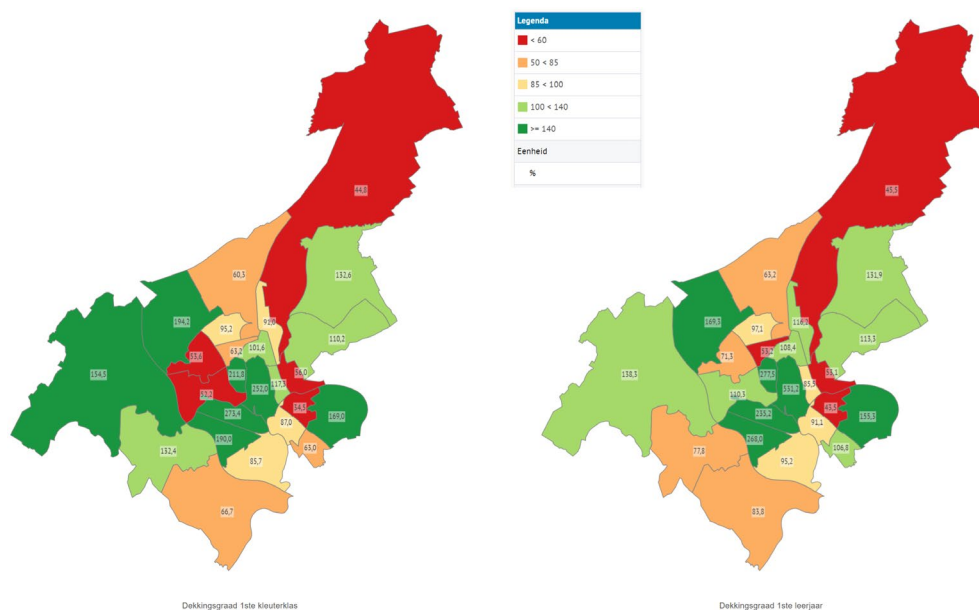
De dekkingsgraad wordt als argument gehanteerd om te motiveren waar in Gent er hoeveel plaatsen moeten bijkomen. In 14 van de 25 wijken ligt de dekkingsgraad lager dan het gemiddelde van 52%, in 4 van die wijken zelfs lager dan de Barcelonanorm. Op onderstaande kaart is duidelijk dat de negentiende-eeuwse gordel met tekorten kampt, met in het bijzonder de wijken Dampoort, Ledeborg, Oud-Gentbrugge, Brugse Poort – Rooigem, Rabot en Macharius – Heirnis.



2.2. Lagere school

Voor de basisscholen¹ is de nabijheid van woning van belang. Er bestaat een dekkingsgraad die weergeeft hoeveel plaatsen er in dat studiejaar zijn in vergelijking met het aantal kinderen van die wijk van die leeftijd. Deze dekkingsgraad houdt wel rekening met de vrije studiekeuze: het is niet omdat er een plaats vrij is in een school in die wijk dat ouders hun kind daar willen inschrijven.

Het beleid vraagt maximale schoolkeuze toe te laten. Daardoor moeten er geen 100 plaatsen beschikbaar zijn voor 100 kinderen, maar 100 plaatsen per 85 kinderen. De dekkingsgraad geeft dus wel een overzicht van de wijken waar de grootste tekorten zich situeren. De tekorten situeren zich ook hier in de negentiende-eeuwse gordel: de wijken Oud-Gentbrugge – Dampoort, Brugse Poort – Rooigem, Rabot - Blaisantvest en Ekkergerm vertonen grote tekorten.

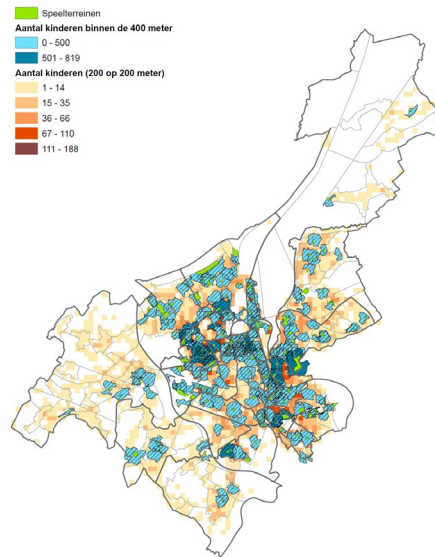


2.3. Jeugd- en jongerenvoorzieningen

Er zijn onvoldoende speelterreinen in Gent. Dit beperkt zich niet alleen tot de dichtbevolkte wijken, ook elders in de stad is er nood aan extra speelterreinen. In de negentiende-eeuwse wijken wonen echter heel wat kinderen die op wandelafstand geen speelterrein kunnen bereiken. Zeker voor kinderen is deze wandelafstand cruciaal: zij willen dicht bij huis kunnen spelen, via een veilige route tussen woning en speelterrein.

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de speelterreinen in combinatie met het aantal 0 – 12-jarigen in de buurt en de afstand tot de terreintjes. De plekken die het donkerst rood kleuren, zijn dus plaatsen waar veel kinderen wonen die geen speelterrein op wandelafstand hebben. Er is dus zeker nood aan extra speelterreinen in deze gebieden. Het gaat dan vooral om Dampoort, Oud-Gentbrugge, Ledeborg, Rabot, Bloemekenswijk, Ekkergerm, ...

¹ Meer info is ook te vinden op <https://stad.gent/nl/onderwijs-kinderopvang/ruimte-voor-onderwijs>



2.4. Andere jeugdinfrastructuur

Ook is er nog nood aan jeugdinfrastructuur in volgende dichtbevolkte wijken:

- > Sint-Amandsberg / Dampoort: alle jeugdbewegingen in die wijken zitten vol en qua infrastructuur aan hun limiet. Extra ruimte voor een jeugdbeweging zou dus interessant zijn, zeker gezien de ontwikkelingen op Westveld en Oude Bareel.
- > Ledeborg / Moscou Vogelhoek: weinig jeugdinfra. Zeker noden voor werking voor/van kinderen en jongeren in een maatschappelijk kwetsbare positie, maar ook vraag naar ruimte voor een jeugdbeweging.
- > Bloemekenswijk: oké, maar de jeugdbeweging daar heeft geen eigen locatie meer en is op zoek naar geschikte infra. De Jeugddienst begeleidt deze zoektocht mee.
- > Brugse Poort: verschillende jeugdinfra, maar zeker nog ruimte voor meer. Noden zijn er hoog.
- > Rabot: idem. al heel wat jeugdinfra en er komt meer aan in de nabije toekomst (Tondelier, Sint-Jozef), maar noden zijn er ook hoog.
- > Watersportbaan: heel weinig aanbod.
- > Stationsbuurten: op zich oké, maar extra aanbod aan jeugdinfra zou er kunnen. Scouts Sint-Paulus is bijvoorbeeld op zoek naar een alternatieve locatie (nu in de Lostraat). Jeugdwerkwijze is momenteel ook niet of nauwelijks aanwezig in die wijken.
- > Binnenstad: wel al wat aanbod, maar ruimte voor meer is ook hier zeker interessant.
- > Elisabethbegijnhof – Papegaai: weinig jeugdinfra. Ruimte voor jeugdbeweging, of werking voor kinderen en jongeren in een maatschappelijk kwetsbare positie zou interessant zijn. Bv. in de omgeving van het Casinoplein is nu een ontmoetingsplek voor jongeren, maar geen infra.
- > Macharius-Heirnis: nog weinig aanbod aan kant Macharius. Ook omgeving Wolterslaan zeker aandachtspunt. Nu wel infra (JH Wolters), maar beperkt qua omvang.
- > Sluizeken – Tolhuis – Ham: omgeving Dok is nog wat een blinde vlek (wel jeugd ontmoetingsruimte gepland aan Dok-Zuid, maar zeker nog ruimte voor meer). Ruimte voor jeugdbeweging zou bv. interessant kunnen zijn.
- > Muide – Meulestede – Afrikalaan: weinig tot geen jeugdinfra in Meulestede – Afrikalaan

3. Economische voorzieningen

Bedrijven worden meer dan ooit uitgedaagd om flexibeler te zijn en dit heeft ook impact op de ruimtelijke keuzes die ze maken. Op heden loopt een kwalitatieve en kwantitatieve analyse om de economische ruimtevrage voor Gent (excl. havengebied) op middellange en lange termijn van verschillende economische sectoren en de hieraan gekoppelde typologieën te bepalen. Hieraan zal een monitoringsinstrument worden gekoppeld. Zo kan de Stad nog beter economische ontwikkelingen begeleiden in functie van ‘de juiste bedrijven op de juiste plaats’ en de stad voldoende veerkrachtig maken. De conclusies van deze studieopdracht worden meegenomen bij de definitieve goedkeuring van deze tekst.

Volgende vaststellingen kunnen we al meegeven:

3.1. Kantoren

- > De leegstand in de Gentse kantorenmarkt is gezakt tot 3%². Dit is ver onder de frictieleegstand en dus nefast voor de gezonde ontwikkeling van de dienstverlenende sector in Gent.

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
4.4%	4.4%	4.7%	4.8%	5.5%	5.9%	5.6%	5.6%	5.4%	3.5%	3.0%

- > Het aantal kantoorontwikkelingen dat in de pipeline zit is onvoldoende om de komende marktvrage op te vangen en/of om de bestaande kantoorgebouwen te vernieuwen. Covid-19 zal in elk geval een impact hebben op het gebruik van kantoren, maar studies wijzen uit dat de regionale markten hier minder zullen onder lijden. Kantoren worden in de toekomst vooral een plaats waar interactie centraal staat. Ook hiervoor is veel ruimte nodig maar vooral moet het bestaande kantoorpatrimonium worden vernieuwd. Vernieuwen terwijl er niet voldoende frictieleegstand is, zorgt voor problemen. De gemiddelde en prime huurprijzen schieten de afgelopen jaren in Gent al serieus de hoogte in. Als we dit betaalbaar willen blijven houden, en dus ook een plek willen bieden aan jonge, startende bedrijven, zullen we onze kantorenmarkt nog moeten versterken.

3.2. Maakeconomie ³

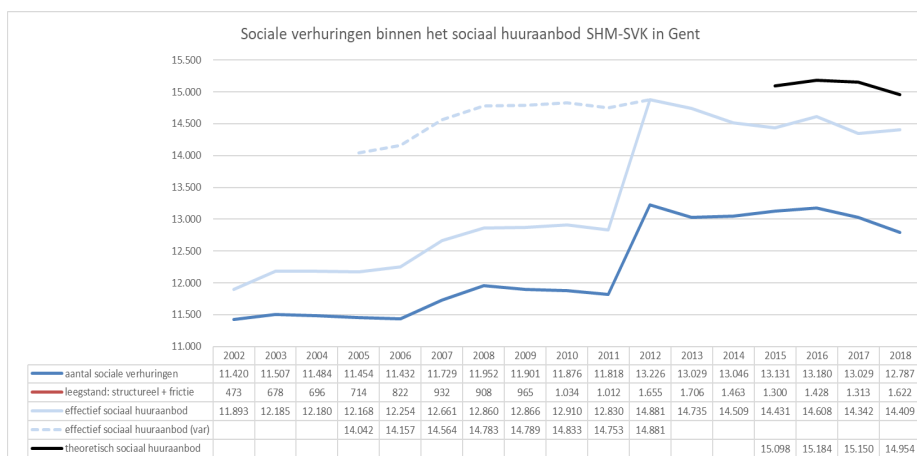
- > De Stad biedt al jarenlang ondersteuning in het matchen van de economische ruimtevrage en het ruimteaanbod. Jaarlijks ontvangt de Dienst Economie tussen de 400 à 500 ruimtevragen van bedrijven. De voorbije drie jaren stellen we vast dat de vrage naar ateliers, loodsen, werkplaatsen en magazijnen gestaag stijgt. Nieuwbouwprojecten met kleine loodsen worden onmiddellijk ingevuld. Daarenboven stellen we vast dat meer dan 50% van deze vragen een vloeroppervlakte van kleiner dan 500m² vraagt.

² Bronnen: Market View – Offices Flanders, Q2 2020, opgemaakt door CBRE, 2020 (www.CBRE.be), en voorlopige cijfers uit een lopende studie bij de dienst Economie, in uitvoering door Idea Consult.

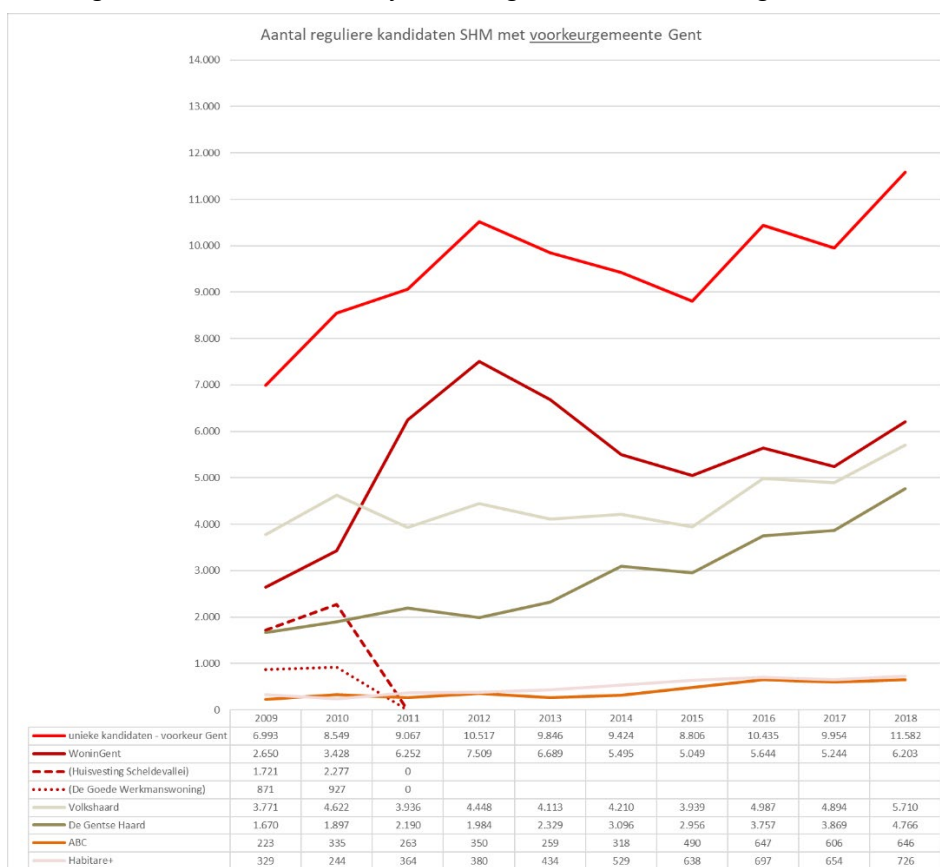
³ Bron: Immodatabank Dienst Economie, stad Gent. Deze ruimtevragen zijn slechts een fractie van de vragen die op de markt aanwezig zijn. Voor de definitie van maakeconomie: zie Begrippenkader.

4. Sociaal wonen

- > In 2018 was er een effectief sociaal huuraanbod van 14.409 entiteiten. Dit is circa 12.5% van het totale woonaanbod. Dit is ondergebracht bij 7 sociale verhuurders. Het sociaal huuraanbod bestaat uit circa 20% eengezinswoningen. Er zijn zeer grote renovatieoperaties aan de gang, waardoor een deel van het patrimonium leegstaat of vervangen wordt, er grote verhuisbewegingen nodig zijn, en er in de feiten een daling is van het sociaal huuraanbod in plaats van een stijging, ondanks de grote inspanningen.



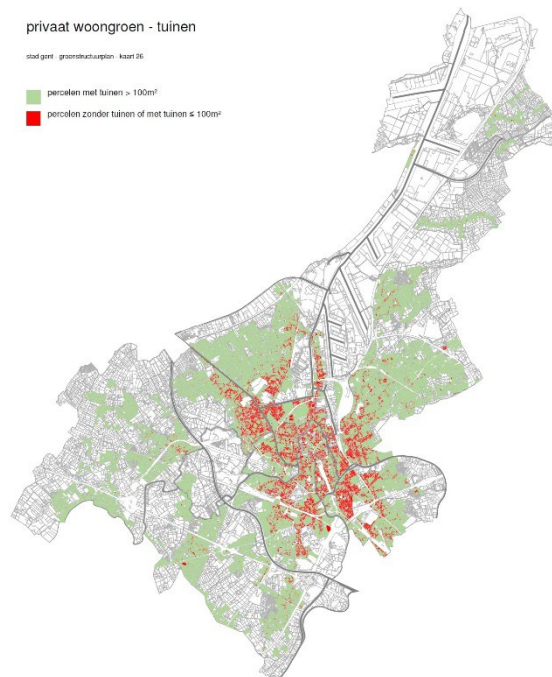
- > Daartegenover staat er een grote behoefte aan extra sociaal huuraanbod. Het aantal kandidaat-huurders accelereert: de wachtlijsten worden langer. Meer dan 11.000 gezinnen staan op de wachtlijst. 9.300 gezinnen daarvan wonen nu al in Gent, in een private woning waar zij te veel betalen volgens hun inkomen en dikwijls in weinig kwaliteitsvolle woningen.



- > Er is dus een enorme nood aan sociaal wonen in de stad Gent.

5. Groene ruimten⁴

- > De dichtbevolkte wijken bestaan dikwijls uit woningen zonder tuin. Gezinnen moeten dus op het openbaar domein op zoek naar groen. Het kaartje hieronder maakt dit duidelijk.

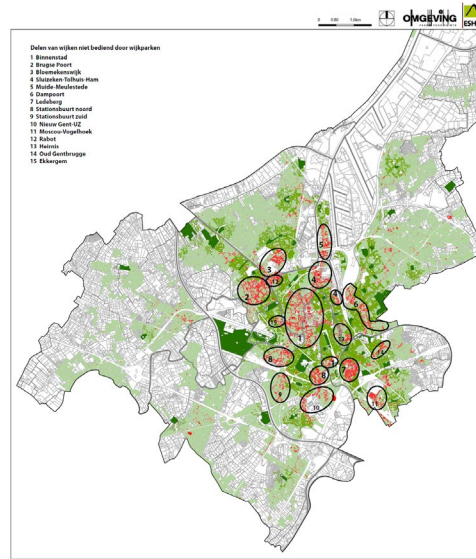


- > In deze dichtbevolkte wijken is er bovendien onvoldoende aanbod aan openbaar groen. Daarbij zijn 2 elementen belangrijk. De grootte van de bestaande parken is dikwijls ontoereikend voor het aantal mensen dat er gebruik van moet maken (10m² / inwoner). En er zijn onvoldoende parken op wandelafstand van de woningen (400m). Onderstaande kaarten tonen de afstandsanalyse voor wijkparken en woongroen.

⁴ Bron: groenstructuurplan Gent, 2012

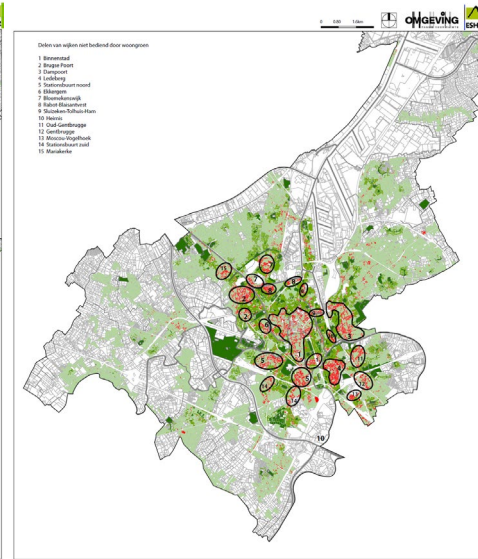
afstandanalyse wijkparken

- met gert - groenruimteplannen - kaart 20
- wijkparken
 - percelen bediend door wijkparken
 - percelen niet bediend door wijkparken (meer met tuinen > 100m²)
 - percelen niet bediend door wijkparken en zonder tuinen of met tuinen < 100m²



afstandanalyse woongroen

- opdrachtgever - opdrachtgever - kaart 20
- woongroen
 - percelen bediend door woongroen
 - percelen niet bediend door woongroen (meer met tuinen > 100m²)
 - percelen niet bediend door woongroen en zonder tuinen of met tuinen < 100m²



- > Toets 2020⁵: in het toepassingsgebied zitten 26 wijkparken (waarvan het zwaartepunt van het wijkpark in het toepassingsgebied zit). Deze wijkparken hebben een totale oppervlakte van 70,9 hectare. In het toepassingsgebied wonen 134.487 inwoners. Elke inwoner heeft dus een theoretische groennorm van 5.2m². Om elke inwoner 10m² te kunnen bieden, zouden de wijkparken in het toepassingsgebied moeten verdubbelen.

⁵ Bron: Groendienst: vlugge cijfermatige berekening op basis van de oppervlakte aan wijkpark in het toepassingsgebied in 2020, en het aantal inwoners in het toepassingsgebied.