

Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten 13 oktober 2026 Woningen en wijken klaarmaken voor de toekomst

Verslag van de sessie:

Verdichten vraagt lokale visie: aanpak Veneco, case Nazareth-De Pinte en Lievegem

Gemeentelijke kernen levendig en aantrekkelijk maken door slim te verdichten, het kan door juiste keuzes te maken. Veneco maakte visienota's rond wonen en verdichting op voor meerdere gemeenten in de regio rond Gent, waaronder Nazareth-De Pinte en Lievegem. Samen maakten ze de oefening: waar en hoe kunnen we woonomgevingen verdichten en tegelijk aantrekkelijk maken? Waar laten we meergezinswoningen wel of niet toe? Waar mogen we vrijstaande eengezinswoningen vervangen door meerdere wooneenheden? Hoe vervlechten we de klimaatuitdagingen met ruimtelijke kwaliteit? Steven Hoornaert licht de aanpak van Veneco toe, Simon Vanaken toont hoe de gemeente Nazareth-De Pinte dit concreet vertaalt en Griet Depoorter deelt de ervaringen vanuit de gemeente Lievegem.

Sprekers:

- Steven Hoornaert (Ruimtelijk planner Veneco)
- Griet Depoorter (Omgevingsambtenaar Lievegem)
- Simon Vanaken (Diensthoofd Stedenbouw en Ruimtelijke planning Nazareth-De Pinte)

Moderator: Frederika Torfs

Verslaggever: Sam De Coster

Verslag

Zie ook de presentatie van deze sessie.

1. Aanpak Veneco (Steven Hoornaert)

Steven Hoornaert licht de kijk van Veneco op verdichting toe en schetst eerst het ruimere kader. Verdichting is één van de twee luiken van de bouwshift, naast het tweede luik: het vrijwaren van open ruimte. De regio rond Gent geldt als pioniersregio. Zo hebben een aantal gemeenten slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden geschrapt en is er het RUP Groen van Stad Gent.

Deze sessie wordt gefocust op het luik verdichting. Essentieel hierbij is de locatiekeuze: goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid zijn een must om te verdichten. De VITO kaart met knooppuntwaarde wordt hiervoor gebruikt. Verdichten is vooral aangewezen in steden en hoofddorpen, en vooral niet in linten en open ruimte.

Er worden drie types instrumenten voor verdichting opgesomd: visie-opmaak, verordenende instrumenten en een begeleidende/regisserende aanpak. In de regio werd al in een aantal gemeenten een beleidsplan ruimte opgemaakt, in een aantal andere is er nog een lopend traject. Een beleidsplan vormt een juridische basis voor al dan niet verdichten.

In gemeenten waar nog geen beleidsplan is kan met 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) gewerkt worden, maar weet dat dit niet volledig robuust en juridisch bindend is, waardoor er omzichtiger mee omgesprongen moet worden.

Hoe gaat VENECO te werk? Er wordt vertrokken van data zoals prognoses en bestaande dichtheden. Daarnaast worden ook knooppuntwaarde en (historische en actuele) ruimtelijke plannen geraadpleegd om te bepalen waar de meest gewenste locaties voor verdichting zich bevinden. Zo werden in Nazareth verschillende woongebieden getypeerd op basis van dichtheid en andere voorwaarden (later ingekapseld in het beleidsplan ruimte). In Lievegem werd bepaald waar in de gemeente er wel en geen verdichting wenselijk is.

Er zijn een aantal strategieën om verdichting mogelijk te maken in de gemeente:

- Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP): een juridisch robuust, maar rigide instrument
- Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO): flexibeler, maar minder robuust
- Onderhandelende stedenbouw

Strategie rond vermijden verdichting in linten en open ruimte

- Vb. Gavere: lang BGO gebruikt, maar er werd steeds vaker in beroep gegaan. Daarom: RUP opgemaakt, waar een aantal voorwaarden opgenomen is.

Verdichting vraagt ook ruimtelijke kwaliteit. Het wordt daarom ingezet om meteen ook de ruimtelijke draagkracht te verhogen. Voorbeelden zijn: geen gesloten straatgevels, levendigheid, behoud kleine korrelgrootte, ... Bij het verdichten van woonwijken wordt nagedacht welke kwaliteiten zeker behouden moeten blijven (bv. groen karakter). Praktische mogelijkheden om te verdichten in wijken zijn het opsplitsen van woningen, het toevoegen een tweede halfopen woning, een kleinschalige meergezinswoning (mits weerwaarde voor de buurt). Verdichten kan ook een aantal andere kansen bieden zoals bouwkundig erfgoed behouden en hergebruiken als hefboom voor energiezuinig renoveren of vervangen van bestaand patrimonium. Verder is aandacht nodig voor (ruimte voor) hemelwater, publieke ruimte, het goed organiseren van parkeren en kwaliteitsvolle randen voor een dorp.

Enkele mogelijkheden om deze ruimtelijke kwaliteitsprincipes effectief bekomen zijn een groennorm of een parkeernorm voor auto's en fietsen. Vaak bestaat nog een hoge autoparkeernorm, wat een conflict geeft met betaalbaarheid, want in meergezinswoningen betekent dit vaak een investering in dure ondergrondse parkings wat de totale kost sterk opdrijft. Het is belangrijk om de juiste instrumenten in te zetten op de juiste locatie.

2. Aanpak Lievegem (Griet Depoorter, Omgevingsambtenaar)

Aanleiding: er waren 3 fusiegemeenten (Zomergem, Lovendegem en Waarschoot) met verschillende instrumenten. Het beleidsplan biedt homogeniteit over de deelgemeenten. Doorheen de jaren is de ervaring met verdichten gegroeid. Dit is voor de gemeenten een leerproces gebleken.

Case 1 - verdichting Guido Gezellestraat

- Dateert van voor het beleidsplan.
- Ligging aan de rand van de kern

- Er was een vergunning woonkwaliteit: in de praktijk vooral cijfers en eisen, afvinken, maar niet flexibel of op maat van verschillende locaties (bv. max 45 woningen/ha niet gedifferentieerd).
- Vb. sportinfrastructuur vervangen door meergezinswoning met 11 woningen en 18 ondergrondse parkeerplaatsen. Vooral oudere bewoners, geen parkeerplek voor zorgverleners. Wel aanleg trage weg. Weinig geslaagd.

Case 2 - verdichting jongensschoolpleintje

- In de kern van Zomergem
- Verordening van toepassing, weinig instrumenten beschikbaar
- Schooltje met directeurswoning, niet beschermd maar wel erfgoedwaarde
- Diversiteit woontypologie (deels nieuwbouw en deels renovatie)
- Parkeren vooraan gebundeld
- Korrel dorpskern blijft behouden
- Wel veel verharding (relict van verharde speelplaats)
- Niet gelukt om trage doorsteek te maken.

Case 3 - dorp Lovendegem

- Van 1 naar 11 woonentiteiten. Opgesplitst in 3 gebouwen
- Zoveel mogelijk bomen sparen, groenplan verplicht
- Collectieve fietsenberging
- Doorsteek gerealiseerd

Case 4 - sociale woonwijk Kanunnik Triestlaan in Lovendegem

- Woonopgave BSO: eerst binnen bestaand patrimonium kijken
- Dimensa en Lovendegem: masterplan laten opmaken door VENECO, koppelen aan kwalitatieve verdichting
- Plan: woningen rondom renoveren (rijwoningen), en centraal nieuwbouw toevoegen.
- Dichtbij kern, maar ook dichtbij open ruimte > verdichten aangewezen, maar ook groen binnentrekken in project
- Van 90 naar 103 woningen.

3. Aanpak Nazareth De Pinte (Simon Vanaken, Diensthoofd Stedenbouw en Ruimtelijke planning Nazareth-De Pinte)

Case 1 - nabij Station Eke

- Vergund in 2022
- Woongebied, geen RUP of verordening. Wel verordening meergezinswoningen
- Waren 2 woningen en een drukkerij aan een pleintje
- Ingezet op collectief groen,
- 32 entiteiten, 50 ondergrondse parkeerplaatsen, mix van app en grondgebonden
- Parkeernorm van 1,5/woning (op stationslocatie te veel)

Case 2 - verdichting rand Nazareth

- Handelspan

- 11m gevel, vaak vervangen door 3 woningen (onderdoorgang, parking in tuin, ...)
- Hier: onderhandelingsmethodiek
- Gevelbreedte van 5,5m in 2 grondgebonden woningen (moeilijk om intern draagvlak te vinden).
- Fusiegemeenten heeft nu BGO, waarbinnen dit soort projecten niet evident zou zijn

Case 3 - warandestraat Nazareth

- Woongebied, maar geen ideale locatie om te verdichten volgens beleidsplan
- 4 woningen
- Toch nog vergund doordat aanvraag al lopend was.
- Nu zou verdichtingsstrategie toegepast worden.

Vragen en antwoorden

Vraag: is er geen conflict met betaalbaar wonen? Bijvoorbeeld: op een locatie waar verdichting niet gewenst is, wordt enkel 1 woning (villa) toegelaten en niet 4 woningen die misschien ruimtelijk mogelijk zouden zijn. Geeft dit geen aanleiding tot meer onbetaalbaarheid, aangezien kleinere betaalbaardere woningen niet gebouwd worden, en de éne villa wel?

Antwoord: dit is een veelgehoorde uitleg, vooral bij ontwikkelaars, maar het bouwen van meerdere woningen op slecht gelegen locaties biedt alsnog geen garantie op betaalbaarheid (wel grote meerwaarde voor één eigenaar), én bovendien is de maatschappelijke kost van de infrastructuur van verspreid wonen is ook zeer groot (zie studie VITO). Deze kost wordt door de hele maatschappij gedragen, wat betekent dat verdichten om slecht gelegen locaties ook een maatschappelijke kost heeft.