



Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten - Woningen en wijken transformeren voor de toekomst

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



VERDICHTING VRAAGT LOKALE VISIE

CASE NAZARETH-DE PINTe & LIEVEGEM

Netwerkmoment klimaatgemeenten

13 oktober 2026

VERDICHTING IS ONDERDEEL VAN BOUWSHIFT

- ▶ Bouwshift is geen bouwstop! Maar de bouwshift vereist ook een 'mindshift':
- ▶ Niet minder bouwen, maar wel anders bouwen op gunstige locaties binnen steden, kernen en dorpen, zonder bijkomende open ruimte aan te snijden.



Bestaande ruimtebeslag beter benutten via kernversterking en verdichting



Vrijwaren van de open ruimte door het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag

GEMEENTEN IN DE REGIO GENT VERVULLEN EEN PIONIERSROL IN HET VRIJWAREN VAN OPEN RUIMTE

‘Sense of urgency’ om open ruimte te vrijwaren is afgelopen jaren sterk gegroeid bij de lokale besturen in de regio Gent.

→ Goedgekeurde RUP’s met herbestemming van woonuitbreidingsgebieden naar open ruimte:

- Evergem: 110 ha
- Gavere: 30 ha
- Maldegem: 19 ha
- Merelbeke: 47 ha
- Nazareth: 21 ha
- Deinze: 7 ha

→ **Totaal: 234 ha effectief geschraapt**

→ RUP ‘Groen’ van stad Gent

→ Beleidsbeslissingen voor het neutraliseren van harde bestemmingen vastgesteld in gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen (Nazareth, Lochristi en Lievegem) → **Totaal: circa 300 ha**



Nazareth schrapt 130 hectare woonuitbreidingsgebied: “We willen ons landelijk karakter behouden”

Geen woningen meer mogelijk aan Hoge Wal: Evergem schrapt 10 hectare woongebied

Joeri Seymourtier | 04 juni 2020 | 13u58



‘Bouwstop’ in landelijk Merelbeke: “Nog voldoende plaats in het centrum”

26/06/2020 om 15:46 door Lieve Van Imschoot



Gavere herbestemt dertig hectare woonuitbreidingsgebied tot open ruimte

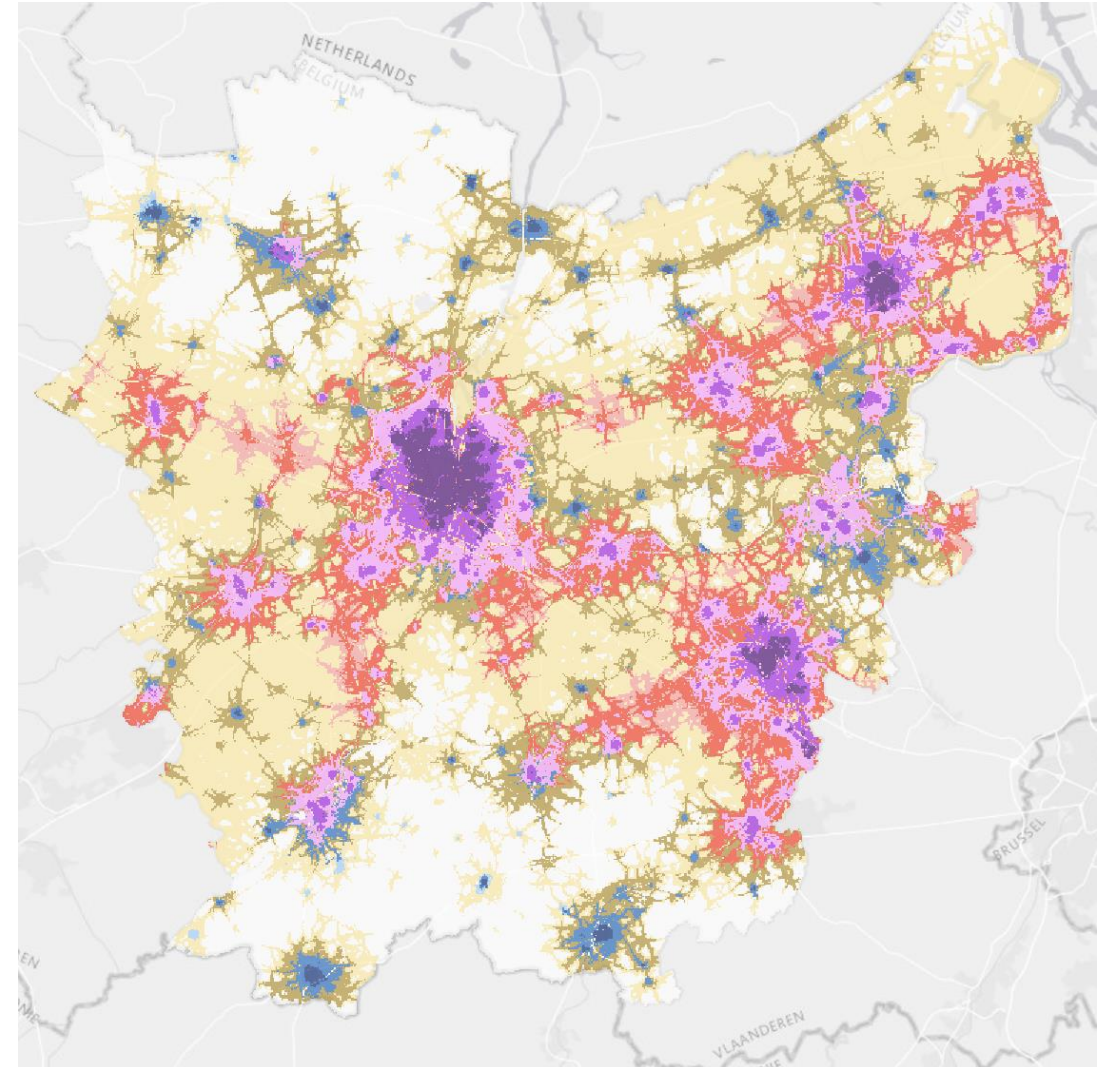
25/06/2021 om 06:00 door Ruben De Keyser

Maldegem: Woningen bouwen in Reesinghe wordt onmogelijk: zone wordt agrarisch gebied

LOCATIE, LOCATIE, LOCATIE!!

- ▶ Verdichting van woongebieden moet doordacht gebeuren op de juiste locaties.
- ▶ Afgestemd op het voorzieningenniveau & knooppuntwaarde van elke plek:
 - ▶ Binnen stedelijke kernen
 - ▶ Binnen hoofddorpen
 - ▶ In mindere mate in landelijke dorpen
- ▶ Verdichting is niet wenselijk in woonlinten of verspreid in de open ruimte.

KAART: KNOOPPUNTWAARDE & VOORZIENINGENNIVEAU
(VITO IN OPDRACHT VAN PROVINCIE OOST-VLAANDEREN)



WELKE INSTRUMENTEN KUNNEN LOKALE BESTUREN GEBRUIKEN?

Visie

- ▶ Via opmaak gemeentelijk beleidsplan ruimte
- ▶ Via beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)
- ▶ Via ontwerpend onderzoek, masterplannen, ...

Verordenend

- ▶ Via ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)
- ▶ Via verordening (bv. parkeren, groennorm, ...)

Begeleidend

- ▶ Via onderhandelende stedenbouw (voortrajecten vergunning, kwaliteitskamer, ...)
- ▶ Via informatie & sensibilisering (bv. handleiding voor projectontwikkelaars, architecten...)

VISIE 'WONEN & VERDICHTING'

- ▶ Visie 'wonen & verdichting' wordt ingepast in **gemeentelijke beleidsplannen ruimte**:
 - ▶ Reeds definitief vastgesteld: Nazareth, Lochristi & Lievegem
 - ▶ In opmaak / op te starten: Kruisem, Assenede, Maldegem, Aalter, ...
- ▶ Visienota 'wonen & verdichting' wordt gebruikt als **BGO** (beleidsmatig gewenste ontwikkeling) om goede ruimtelijke ordening te beoordelen bij het vergunningenbeleid
 - ▶ Voorbeelden: Zelzate, Eeklo, ...
 - ▶ Voordeel BGO: flexibel systeem om goede ruimtelijke ordening te beoordelen bij het vergunningenbeleid
 - ▶ Nadeel BGO: soms niet 100% juridisch robuust. BGO mag niet tegenstrijdig zijn aan bestaande verordenende plannen en stedenbouwkundige voorschriften.

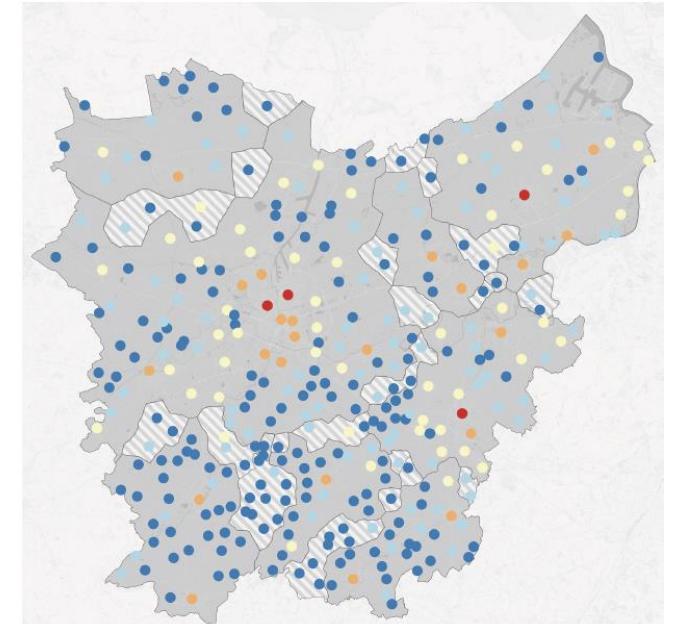
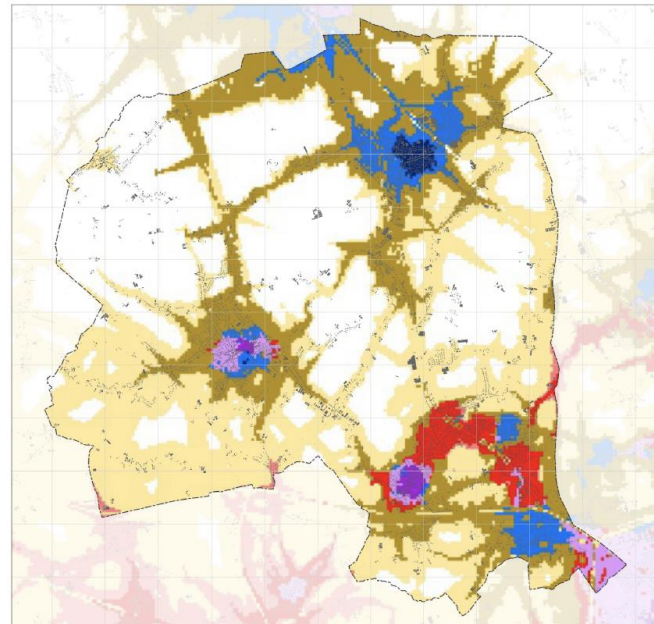
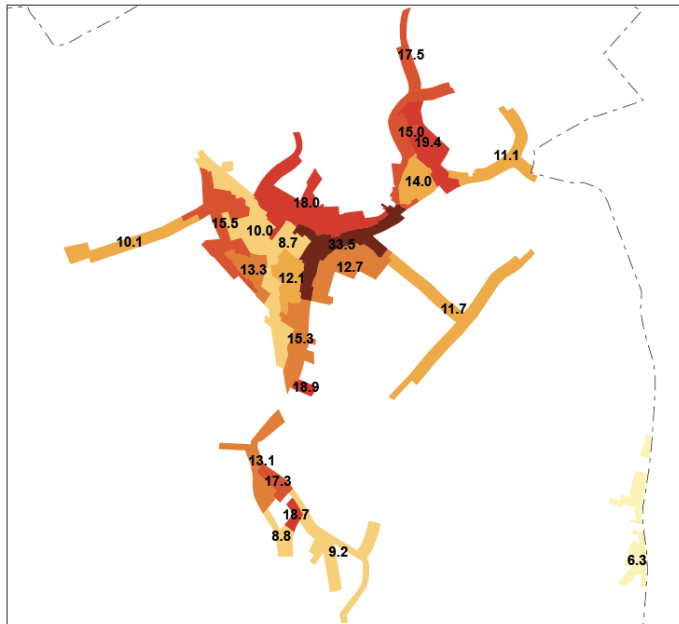
INHOUD

VISIE 'WONEN & VERDICHTING'

1. Demografische prognoses & woonbehoeften (huishoudens aantallen & -grootte)
2. Onderzoek van bestaande dichtheden in bestemde woongebieden
3. **Visievorming voor verdichting van bestaande woongebieden**
4. Berekening van het verdichtingspotentieel & confrontatie aanbod - behoeften
5. **Ruimtelijke kwaliteitsprincipes bij verdichting**
6. Onderzoek & visievorming voor woonuitbreidingsgebieden

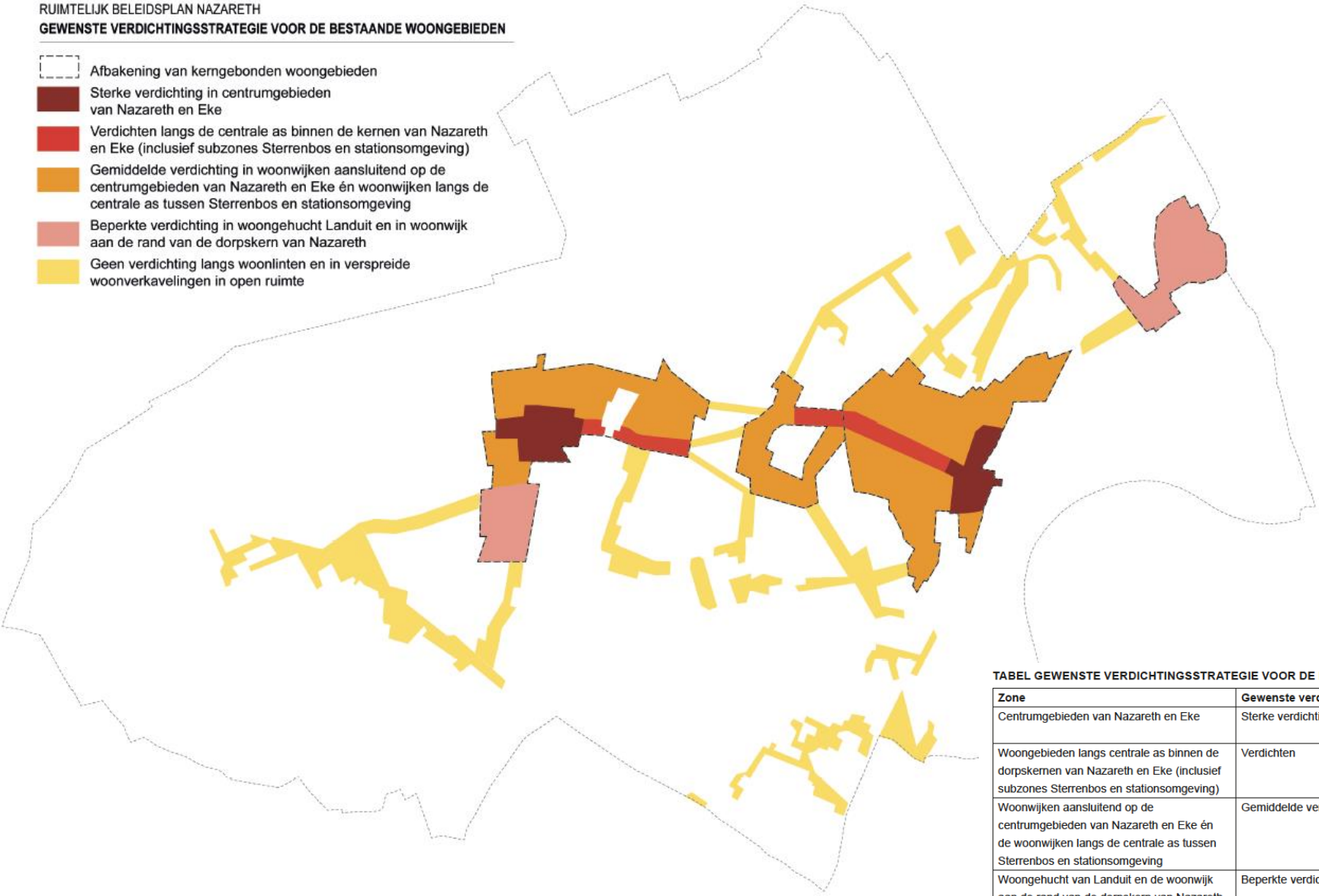
VISIEVORMING VOOR VERDICHTING VAN WOONGEBIEDEN

- ▶ Onderzoek van bestaande woondichtheden
- ▶ Knooppuntwaarde & voorzieningenniveau (VITO)
- ▶ Selectie van kernen (provinciaal ruimtelijk structuurplan)
- ▶ Typering van kernen (nieuw provinciaal beleidsplan ruimte)



RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH
 GEWENSTE VERDICHINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

- Afbakening van kerngebonden woongebieden
- Sterke verdichting in centrumgebieden van 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 woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving
- Beperkte verdichting in woongehucht Landuit en in woonwijk aan de rand van de dorpskern van Nazareth
- Geen verdichting langs woonlinten en in verspreide woonverkavelingen in open ruimte



TABEL GEWENSTE VERDICHINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

Zone	Gewenste verdichting	Streefdichtheid op wijkniveau	Woningtypes
Centrumgebieden van Nazareth en Eke	Sterke verdichting	circa 25 à 30 wooneenheden per ha	Alle woningtypes, inclusief meergezinswoongebouwen
Woongebieden langs centrale as binnen de dorpskernen van Nazareth en Eke (inclusief subzones Sterrenbos en stationsomgeving)	Verdichten	circa 20 à 25 wooneenheden per ha	Alle woningtypes, inclusief meergezinswoongebouwen
Woonwijken aansluitend op de centrumgebieden van Nazareth en Eke én de woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving	Gemiddelde verdichting	circa 15 à 20 wooneenheden per ha	- Vooral verdichten met geschakelde eengezinswoningen - Uitzonderlijk met appartementen: op projectniveau te bepalen
Woongehucht van Landuit en de woonwijk aan de rand van de dorpskern van Nazareth	Beperkte verdichting	circa 10 à 15 wooneenheden per ha	- Beperkt verdichten: enkel inbreiding van onbebouwde percelen met ééngesinswoningen (vooral halfopen bebouwing) - Geen nieuwe appartementen toelaten
Woonlinten en verspreide woonverkavelingen in de open ruimte	Geen bijkomende verdichting	bestaande dichtheid: 5 à 10 wooneenheden per ha	- Geen bijkomende verdichting toelaten - Onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngesinswoningen.

GEMEENTE LIEVEGEM
GEWENSTE VERDICHINGSSTRATEGIE
VOOR BESTAANDE WOONZONES

- Sterke verdichting in centrumgebieden van Waarschoot, Lovendegem en Zomergem
- Gemiddelde verdichting in woonwijken aansluitend op de centrumgebieden van Lovendegem, Waarschoot en Zomergem
- Consolidëren van bestaande verdichting in centrumgebieden van Vinderhoute, Beke, Ronsele en Oostwinkel
- Beperkte verdichting in woonwijken aan de rand van de dorpen
- Geen verdichting langs woonlinten en in verspreide woongehuchten in open ruimte

TABEL GEWENSTE VERDICHINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

Zone	Gewenste verdichting	Woningtypes en aantal bouwlagen
Centrumgebieden van Waarschoot, Lovendegem en Zomergem	Consolideren van bestaande sterke verdichting	• Woningtypes op projectniveau te bepalen • Stationsstraat in Waarschoot: maximum 3 bouwlagen + 1 dakverdieping (mits dit in harmonie is met de aanpalende bebouwing) • Alle andere straten: maximum 2 bouwlagen + 1 dakverdieping
Woongebieden aansluitend op de centrumgebieden van Lovendegem, Waarschoot en Zomergem	Gemiddelde verdichting	• Vooral verdichten met geschakelde ééngezinswoningen • Uitzonderlijk met appartementen: op projectniveau te bepalen • Maximum 2 bouwlagen + 1 dakverdieping
Centrumgebieden van Beke, Vinderhoute, Ronsele en Oostwinkel	Consolideren van bestaande dichtheden	• Behouden van geschakelde ééngezinswoningen • Geen nieuwe appartementen toelaten • Maximum 2 bouwlagen + 1 dakverdieping
Woonwijken aan de rand van de dorpen	Beperkte verdichting	• Beperkt verdichten: enkel inbreiding van onbebouwde percelen met ééngezinswoningen (vooral halfopen bebouwing) • Geen nieuwe appartementen toelaten • Maximum 2 bouwlagen + 1 dakverdieping
Woonlinten en verspreide woongehuchten en landelijke verkavelingen in open ruimte	Geen bijkomende verdichting (met beperkte uitzonderingen)	• Bestaande vrijstaande eengezinswoningen op grotere bebouwde percelen mogen uitzonderlijk vervangen worden door halfopen bebouwing: op projectniveau te bepalen. • Onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen.

STRATEGIE OM GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE TE REALISEREN

Hoe kunnen we de normen voor minimale of maximale woningdichtheid afdwingen?
Bepalen waar meergezinswoongebouwen (appartementen) wel of niet worden toegelaten?

- ▶ **Via ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)**
 - Voordeel: juridisch robuust
 - Nadeel: rigide instrument en tijdsrovend planproces
- ▶ **Via beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)**
 - Voordeel: flexibel systeem om beoordeling goede ruimtelijke ordening te ondersteunen
 - Nadeel: soms niet 100% juridisch robuust. BGO mag niet tegenstrijdig zijn aan bestaande verordenende plannen en stedenbouwkundige voorschriften.
- ▶ Via onderhandelende stedenbouw (voortrajecten vergunning, kwaliteitskamer, ...)
- ▶ Via vergunningenbeleid: beoordeling goede ruimtelijke ordening (zonder BGO)
- ▶ Via informatie & sensibilisering (bv. handleiding voor projectontwikkelaars, architecten...)
- ▶ NIET via verordening (juridisch niet mogelijk)

STRATEGIE OM GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE TE REALISEREN

Vermijden van verdichting in woonlinten en verspreide woongebieden

- ▶ **Via ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP's):** contour RUP met specifiek voorschrift qua woningtype
 - Voordeel: juridisch robuust
 - Nadeel: rigide instrument en tijdsrovend planproces

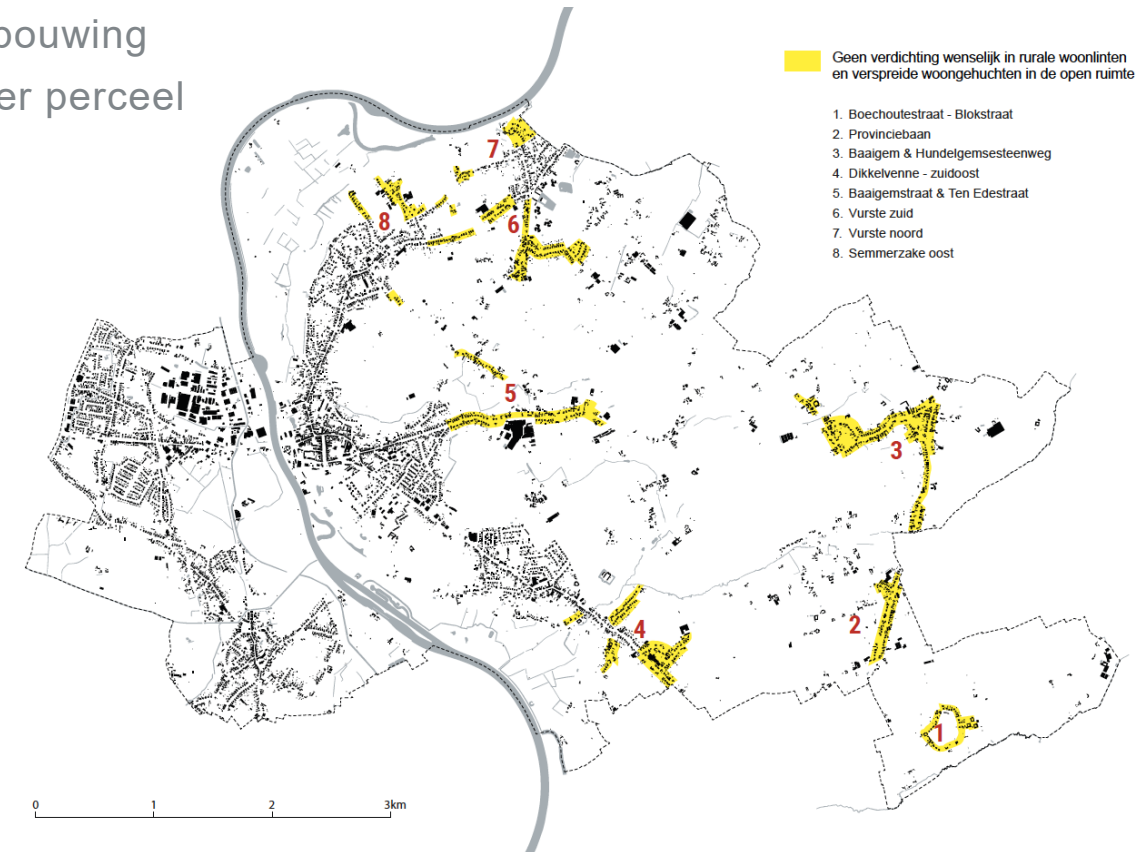
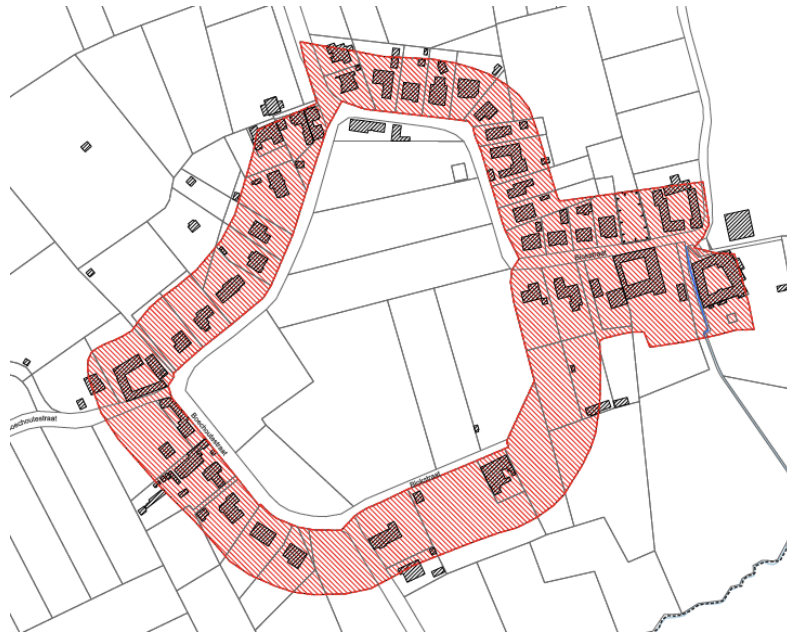
- ▶ **Via beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)**
 - Voordeel: flexibel systeem om beoordeling goede ruimtelijke ordening te ondersteunen
 - Nadeel: soms niet 100% juridisch robuust. BGO mag niet tegenstrijdig zijn aan bestaande verordenende plannen en stedenbouwkundige voorschriften

- ▶ Via onderhandelende stedenbouw (voortrajecten vergunning, kwaliteitskamer, ...)
- ▶ Via vergunningenbeleid: beoordeling goede ruimtelijke ordening (zonder BGO)
- ▶ Via informatie & sensibilisering (bv. handleiding voor projectontwikkelaars, architecten...)

VERMIJDEN VAN VERDICHTING IN WOONLINTEN EN VERSPREIDE WOONGEBIEDEN

Referentievoorbeeld: RUP Gavere 'woonlinten'

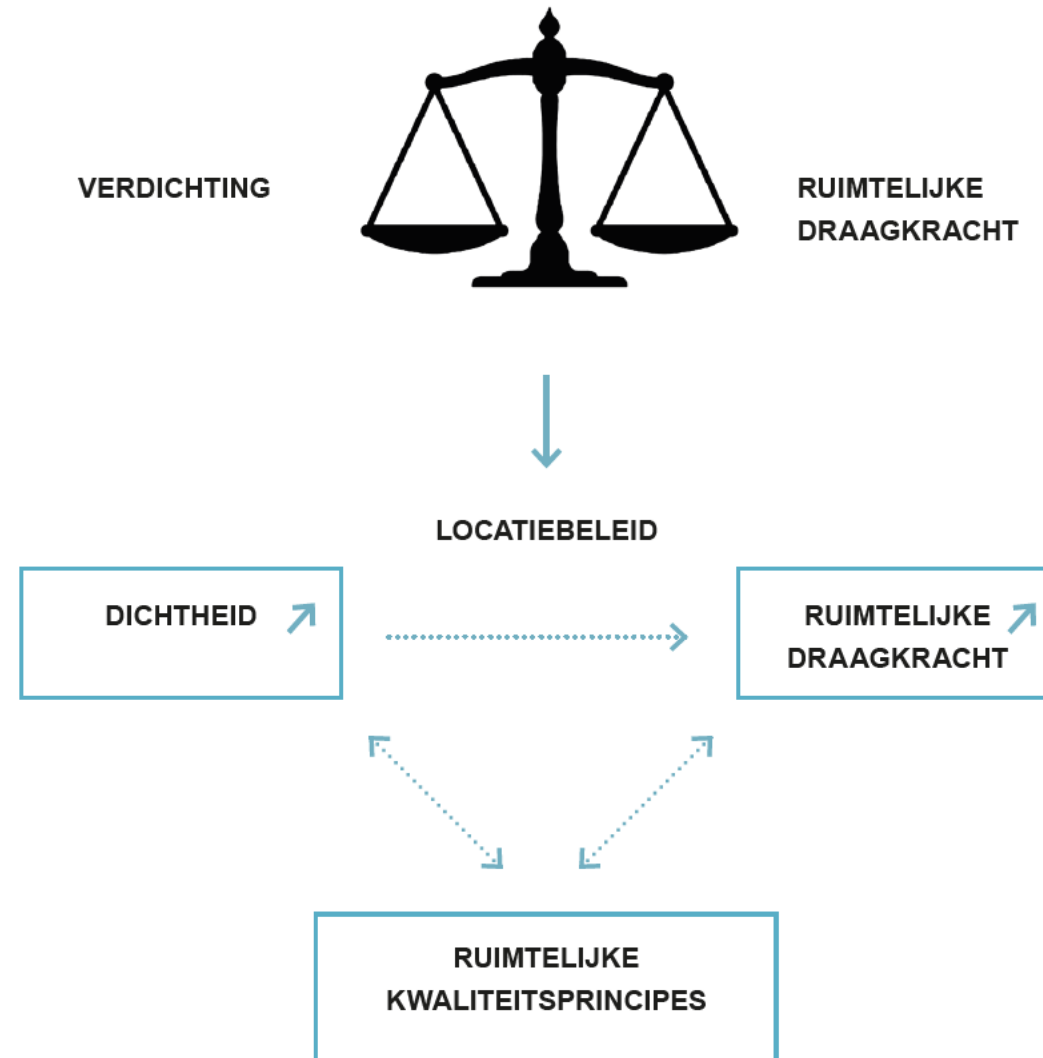
- Geen rijwoningen en appartementen toegelaten
- Enkel eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing
- Verkavelen: minimale perceelsbreedte van 20m per perceel



VERDICHTING VRAAGT OOK RUIMTELIJKE KWALITEIT!



VERDICHTING VRAAGT OOK RUIMTELIJKE KWALITEIT!



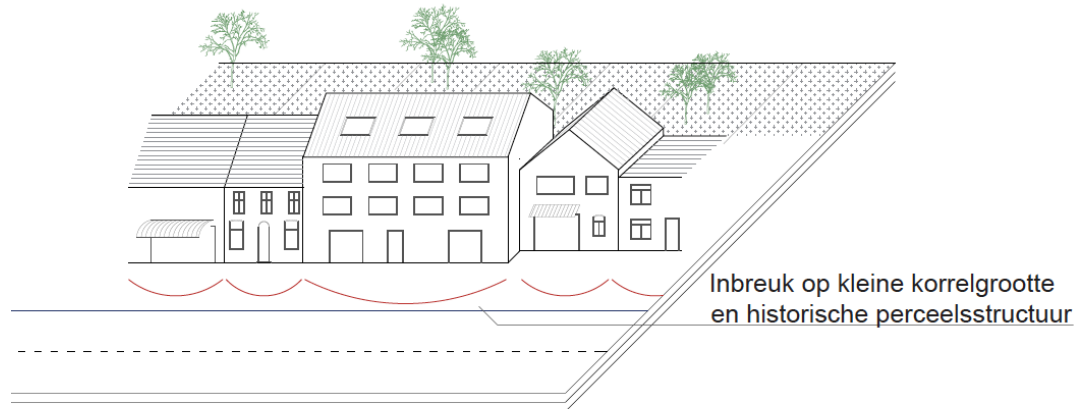
RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

- Behouden van levendige straatgevels
(voldoende raamopeningen, sociale controle, verweving van functies)



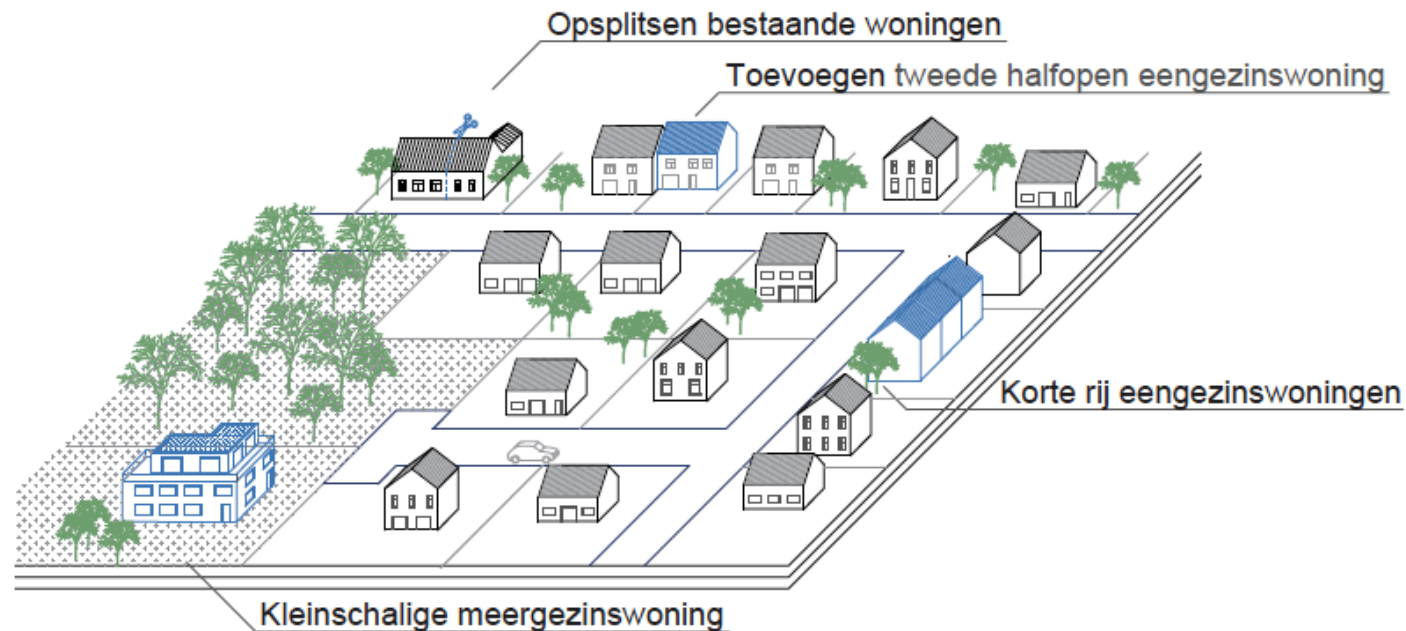
RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

- Behouden van de kleine korrelgrootte van de bebouwing in de dorpen



RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

- Verdichten van goed gelegen woonwijken met kwalitatieve en innovatieve woonprojecten



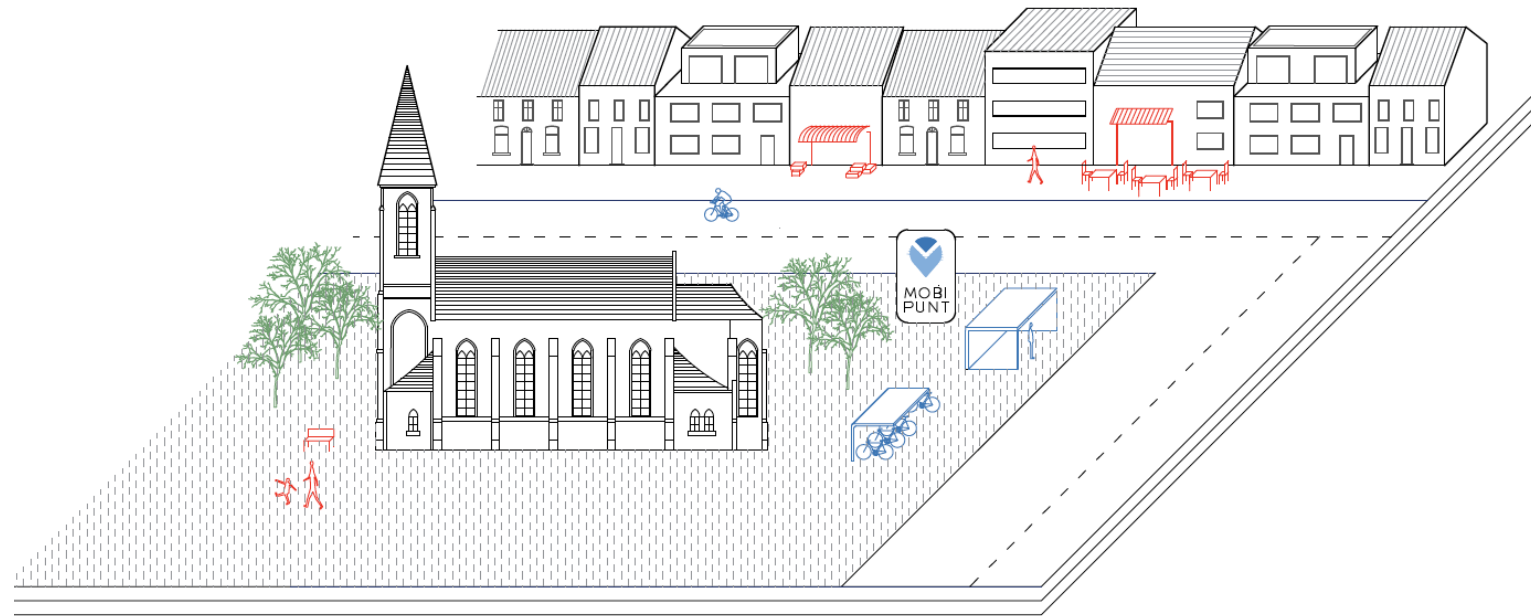
RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

► Valoriseren van bouwkundig erfgoed



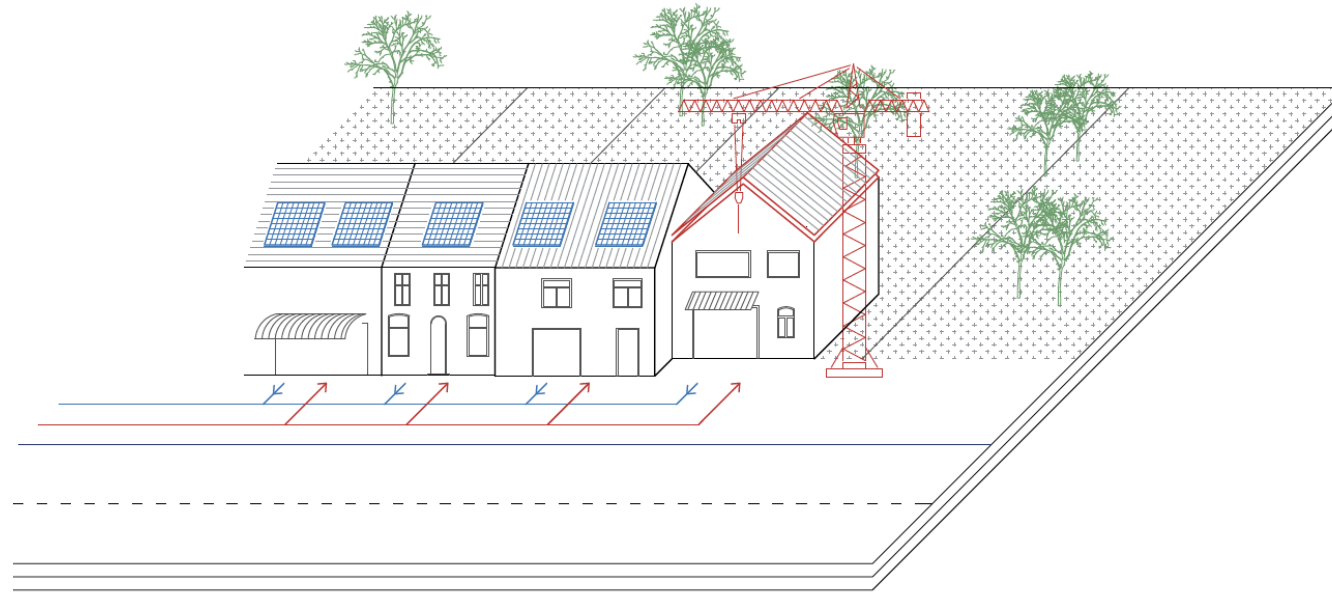
RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

► Verweven en bundelen van functies en voorzieningen



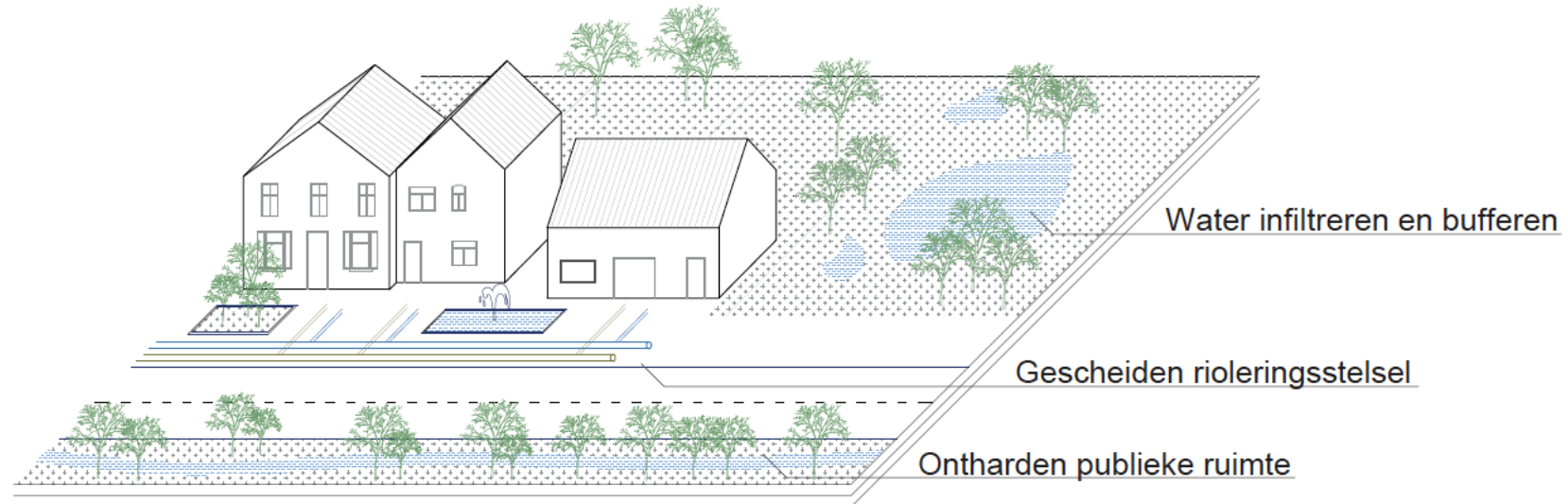
RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

- Energiezuinig renoveren of vervangen van bestaande patrimonium



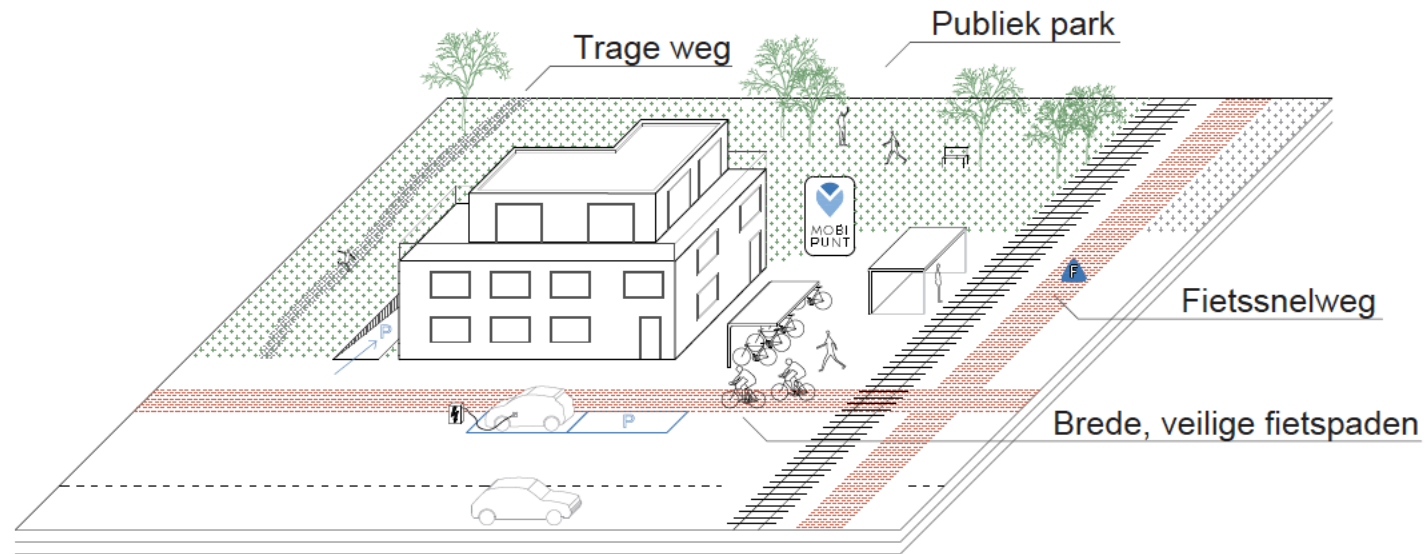
RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

► Hergebruik, infiltratie en buffering van hemelwater



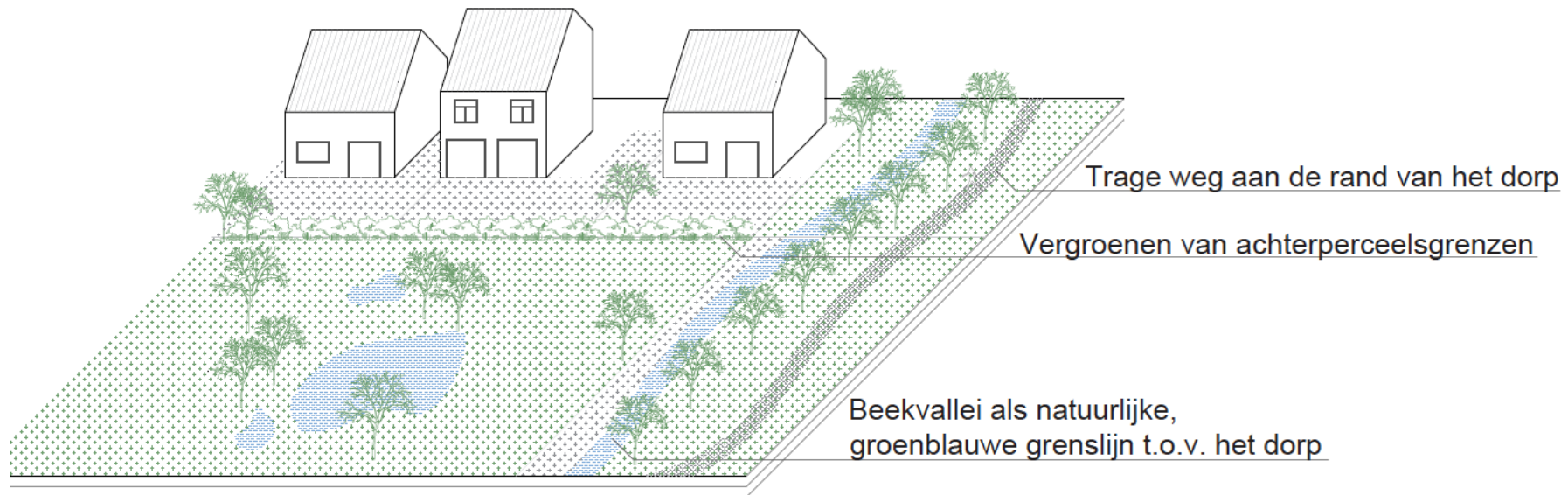
RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

- Netwerk van kwaliteitsvolle publieke ruimten
- Duurzaam parkeren



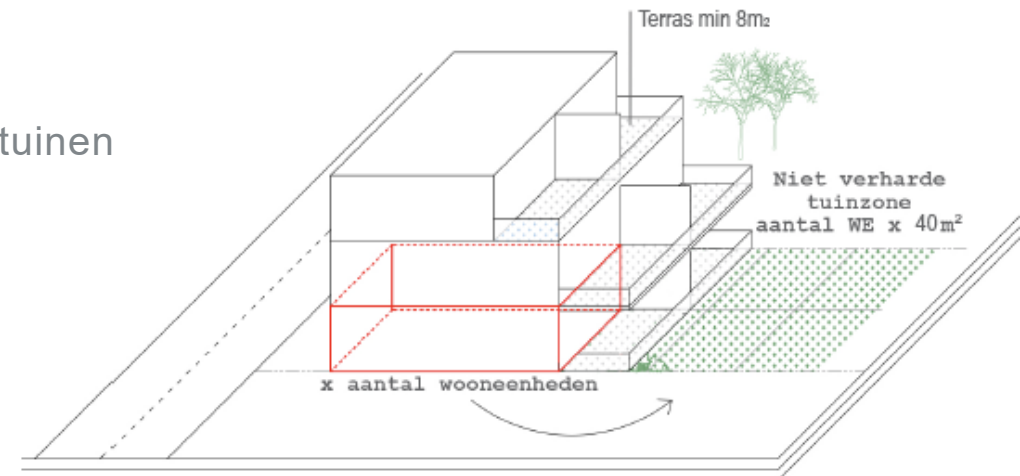
RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES VOOR HET KERNVERSTERKEND BELEID

► Kwaliteitsvolle randen voor het dorp



HOE KUNNEN WE RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES EFFECTIEF BEKOMEN?

- ▶ Via ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)
- ▶ Via vergunningenbeleid & BGO: beoordeling goede ruimtelijke ordening
- ▶ Via onderhandelende stedenbouw (voortrajecten vergunning, kwaliteitskamer, ...)
- ▶ Via informatie & sensibilisering (bv. handleiding voor projectontwikkelaars, architecten...)
- ▶ **Via verordening** → sommige kwaliteitsprincipes, bijvoorbeeld:
 - ▶ Hergebruik, infiltratie en buffering van hemelwater (Vlaamse & prov. verordeningen)
 - ▶ Groennorm voor publiek of collectief groen bij grotere woonprojecten
 - ▶ Parkeernormen (voor fietsen + auto's)
 - ▶ Evenwichtige mix van woningtypes
 - ▶ Beperking van verhardingen in voor-, zij-, en achtertuinten
 - ▶ ...



ENKELE CASES IN GEMEENTE LIEVEGEM



LIEVEGEMEENTE
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT GUIDO GEZELLESTRAAT





LIEVEGEMEENTE
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT GUIDO GEZELLESTRAAT



Context – vergund in 2022:

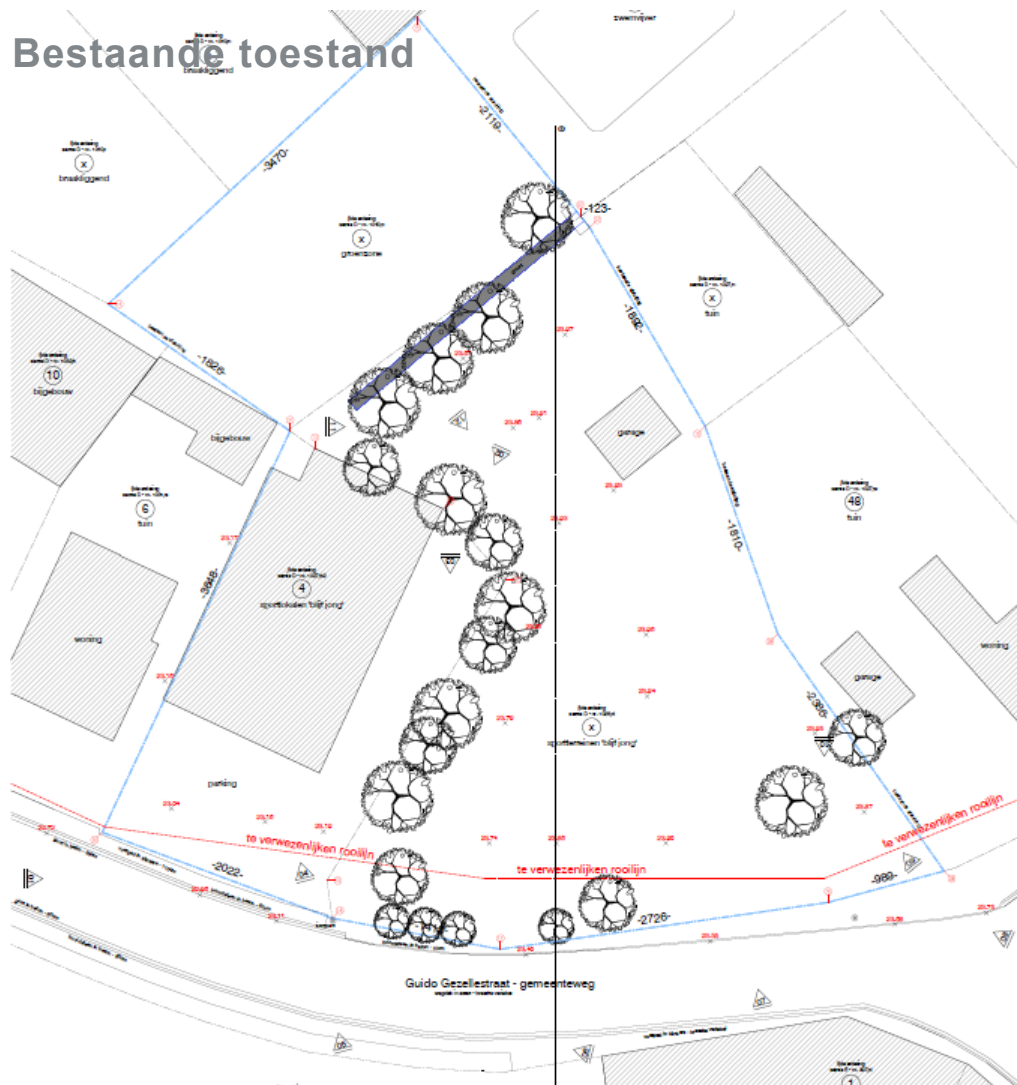
- Gewestplanbestemming woongebied
- Niet gelegen in BPA, RUP of VK
- Wel gemeentelijke verordening woonkwaliteit:
 - Maximale dichtheid 45WE/ha
- Nog geen gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan waarin gewenste woningtypes zijn bepaald



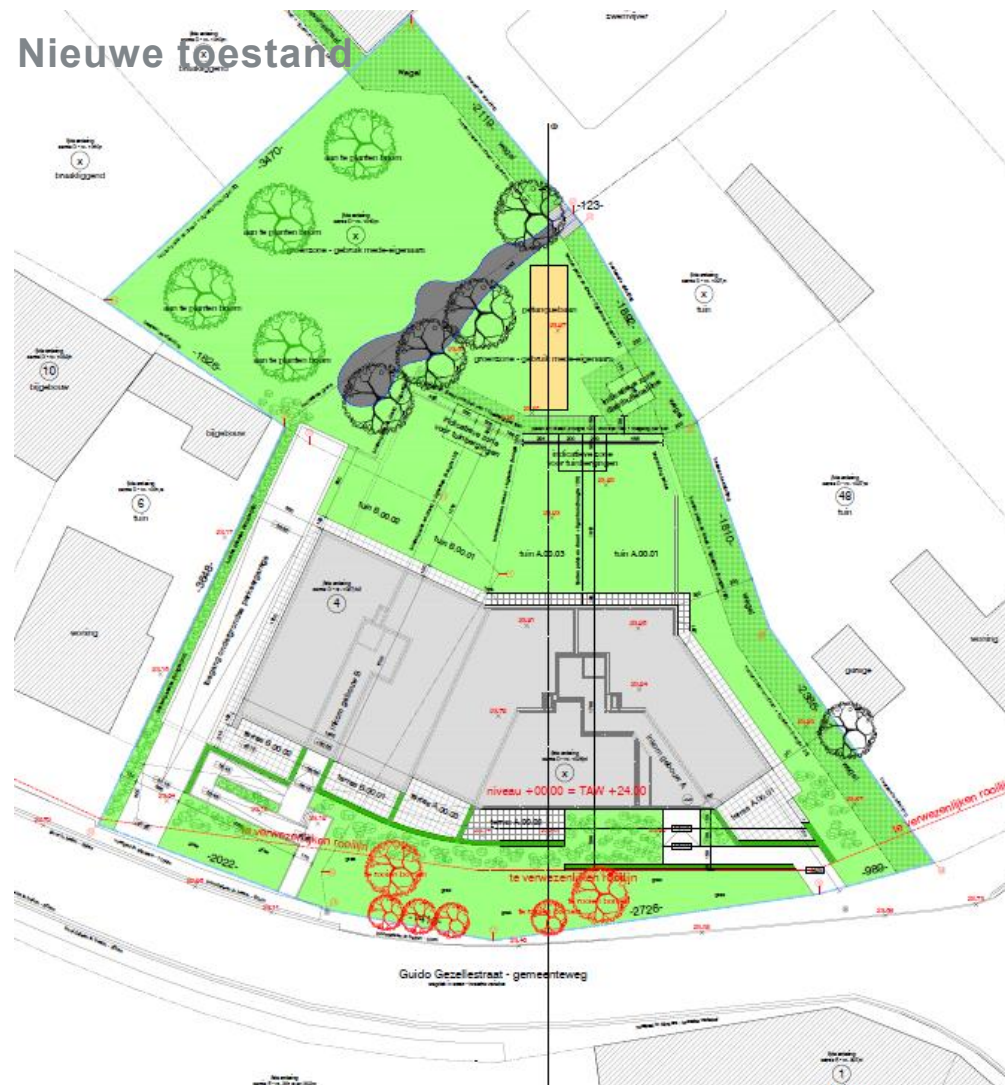
LIEVEGEMEENTE
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT GUIDO GEZELLESTRAAT

Bestaande toestand

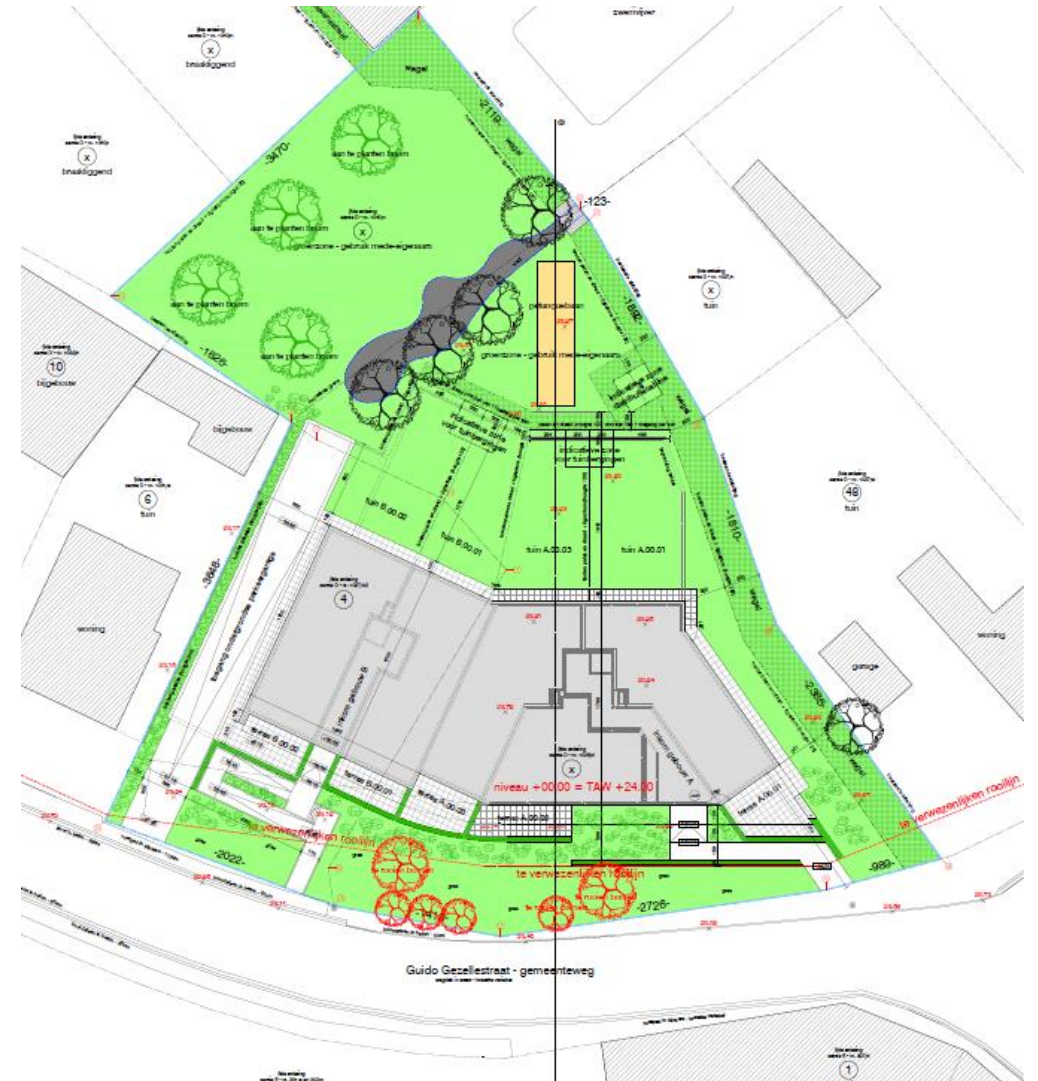


Nieuwe toestand



VERDICHTINGSPROJECT GUIDO GEZELLESTRAAT

- 12 woonentiteiten
 - 18 ondergrondse parkeerplaatsen
 - woondichtheid 40WE/ha
- + ruime gedeelde tuin
- + kosteloze grondafstand t.v.v. verkeersveiligheid
- + fiets- en voetgangersdoorsteek
- schaal/korrelgrootte
- parkeerproblematiek
- weinig resterend groen in straatbeeld





LIEVEGEME
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT JONGENSSCHOOLPLEINTJE





LIEVEGEMEENTE
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT JONGENSSCHOOLPLEINTJE



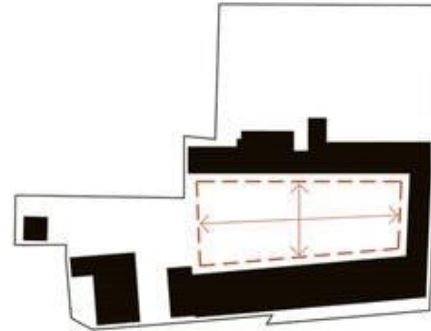
Context – vergund in 2018:

- Gewestplanbestemming woongebied
- Niet gelegen in BPA, RUP of VK
- Wel gemeentelijke verordening woonkwaliteit:
 - Maximale dichtheid 45WE/ha
- Nog geen gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan waarin gewenste verdichting en woningtypes zijn bepaald

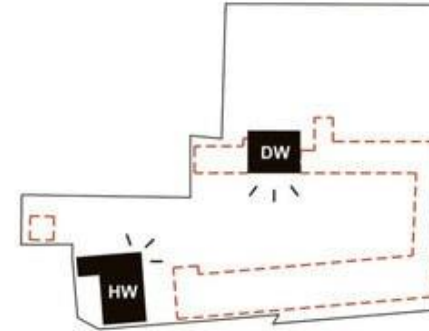


LIEVEGEMEENTE
ZIET HET ZITTEN

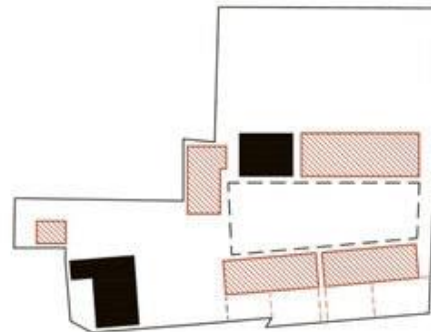
VERDICHTINGSPROJECT JONGENSSCHOOLPLEINTJE



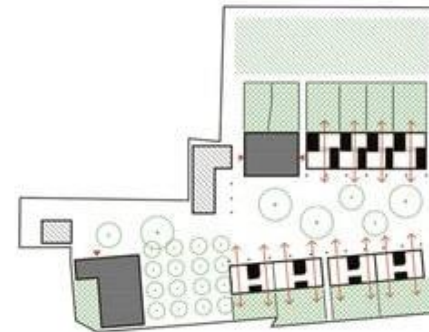
existing situation



demolition and conservation



new situation



transversal dwellings



LIEVEGEME
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT JONGENSSCHOOLPLEINTJE



- 8 eengezinswoningen + 5 appartementen
- parkeerhaven voor 20 auto's
- woondichtheid 31WE/ha

- + verdichting op juiste locatie
- + karakter en sfeer historische schoolsite bewaard
- + hoge woonkwaliteit
- + korrelgrootte

- overmatig verhard
- private karakter



LIEVEGEME
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT JONGENSSCHOOLPLEINTJE





LIEVEGEM
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT DORP





LIEVEGEM
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT DORP

Context – vergund in 2024:

- Gewestplanbestemming woongebied
- Gemeentelijk RUP historische dorpskern Lovendegem – bestemming ‘centrumzone’
- Niet gelegen in BPA of VK
- Volgens gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan gelegen in centrumgebied: consolideren van bestaande sterke verdichting gewenst

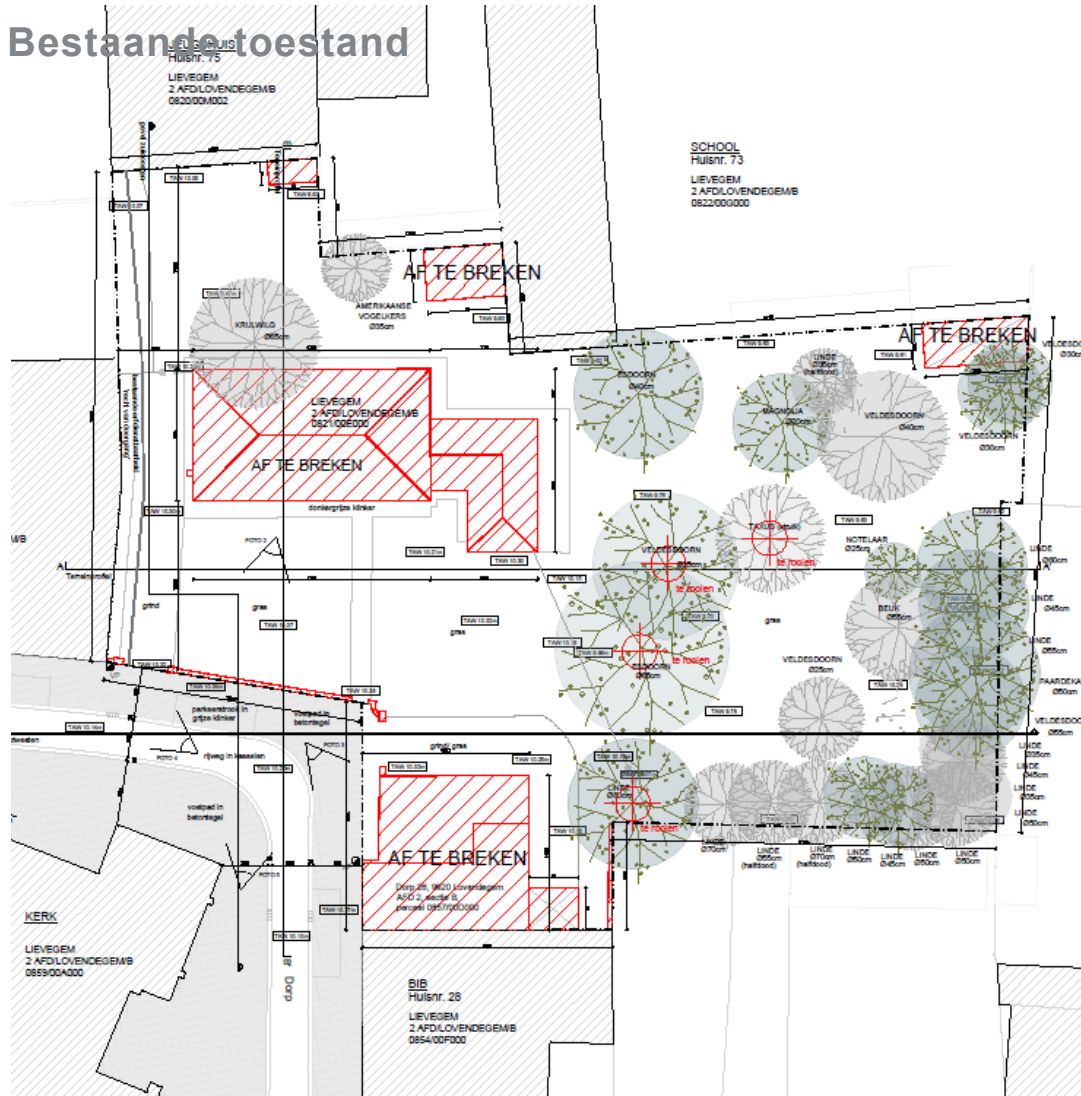




LIEVEGEMEENTE
ZIE HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT DORP

Bestaande toestand



Nieuwe toestand





LIEVEGEMEENTE
ZIET HET ZITTEN

VERDICHTINGSPROJECT DORP

- 11 woonentiteiten
 - 14 ondergrondse parkeerplaatsen
 - woondichtheid 45WE/ha
-
- + verdichting op juiste locatie
 - + voetgangersdoorsteek parochiaal centrum
 - + korrelgrootte
 - + groenplan
-
- beperkte publieke meerwaarde
 - weinig diversiteit in woonentiteiten



MASTERPLAN SOCIALE WOONWIJK KANUNNIK TRIESTLAAN IN LOVENDEGEM

- ▶ Duurzame wijkrenovatie (EPC-normen)
- ▶ Combineren met verdichting





IN DE WOONWIJK ZIJN ER 50 AANÉÉNGESLOTEN EENGEZINSWONINGEN (2 BOUWLAGEN + HELLEND DAK), VERDEELD OVER VERSCHILLENDE RIJEN (4 OF 6 WONINGEN PER RIJ). 44 RIJWONINGEN ZIJN SOCIALE HUURWONINGEN IN EIGENDOM VAN DIMENSA; 6 RIJWONINGEN ZIJN PRIVAAT.



CENTRAAL IN DE WOONWIJK ZIJN ER TWEE BOUWBLOKKEN MET 30 GESCHAKELDE BUNGALOWS MET ÉÉN BOUWLAAG EN EEN PLAT DAK. 25 BUNGALOWS ZIJN SOCIALE HUURWONINGEN IN EIGENDOM VAN DIMENSA; 5 BUNGALOWS ZIJN PRIVAAT.



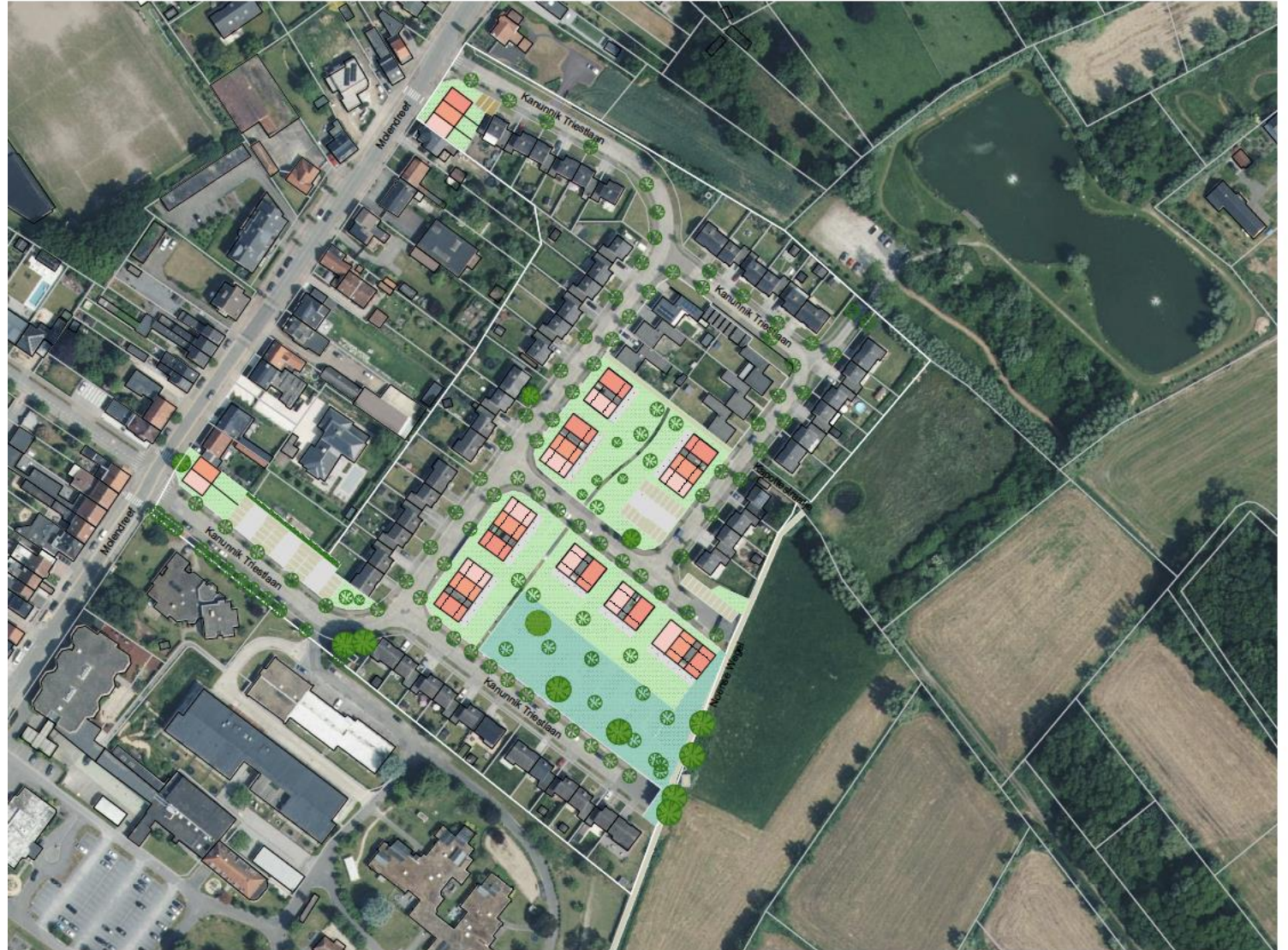
STRAATBEELD VAN DE KANUNNIK TRIESTLAAN MET LINKS DE BUNGALOWS EN RECHTS DE RIJWONINGEN.



TER HOOGTE VAN DE ZUIDELIJKE AANSLUITING VAN DE KANUNNIK TRIESTLAAN MET DE MOLENDREEF ZIJN ER 6 BEJAARDENWONINGEN (SOCIALE HUUR). IN TEGENSTELLING TOT DE BUNGALOWS ZIJN ER GEEN PRIVATE ACHTERTUINEN, MAAR HEBBEN DEZE BEJAARDENWONINGEN ENKEL EEN VOORTUIN.

MASTERPLAN

- ▶ Duurzame renovatie van bestaande rijwoningen
- ▶ Vervangende nieuwbouw: rijwoningen & kleinschalige appartementen
- ▶ Parkeren gebundeld in enkele parkeerhavens
- ▶ Nieuw publiek wijkpark in aansluiting op bestaand openruimtegebied
- ▶ Doorwaadbaarheid voor voetgangers & fietsers
- ▶ Stijging van 90 naar 103 wooneenheden (25 wo/ha)
- ▶ Masterplan nog niet definitief goedgekeurd.

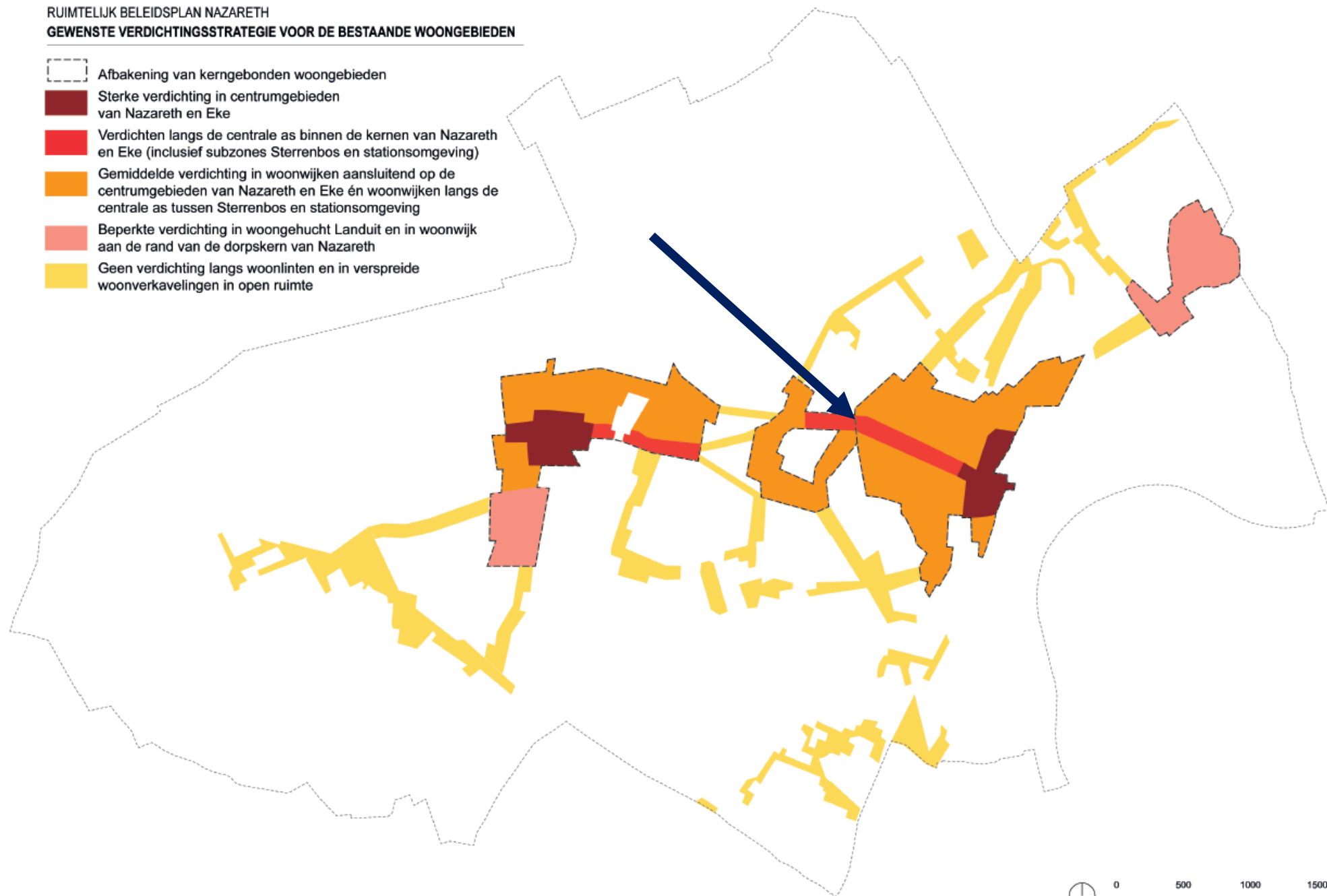


ENKELE CASES IN GEMEENTE NAZARETH-DE PINTE



VERDICHTINGSPROJECT MOBI STATION EKE-NAZARETH

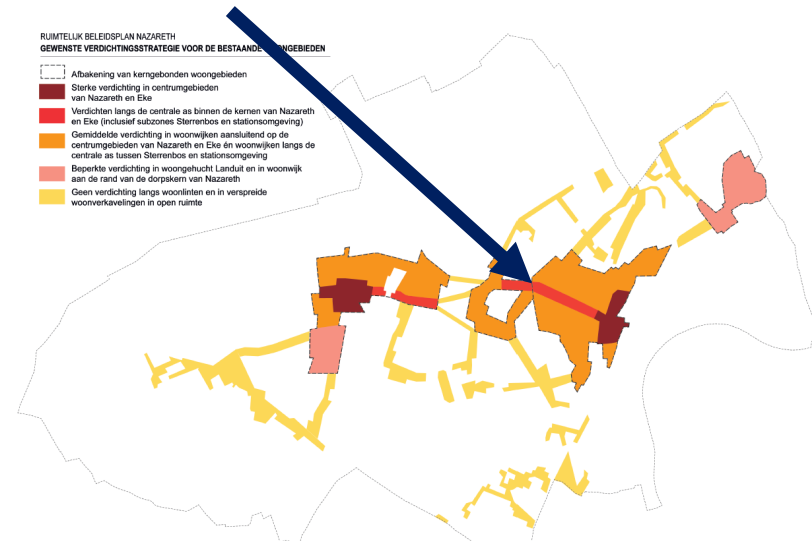
-  Afbakening van kerngebonden woongebieden
-  Sterke verdichting in centrumgebieden van Nazareth en Eke
-  Verdichten langs de centrale as binnen de kernen van Nazareth en Eke (inclusief subzones Sterrenbos en stationsomgeving)
-  Gemiddelde verdichting in woonwijken aansluitend op de centrumgebieden van Nazareth en Eke én woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving
-  Beperkte verdichting in woongehucht Landuit en in woonwijk aan de rand van de dorpskern van Nazareth
-  Geen verdichting langs woonlinten en in verspreide woonverkavelingen in open ruimte



VERDICHTINGSPROJECT MOBI STATIONSOMGING EKE-NAZARETH

Context:

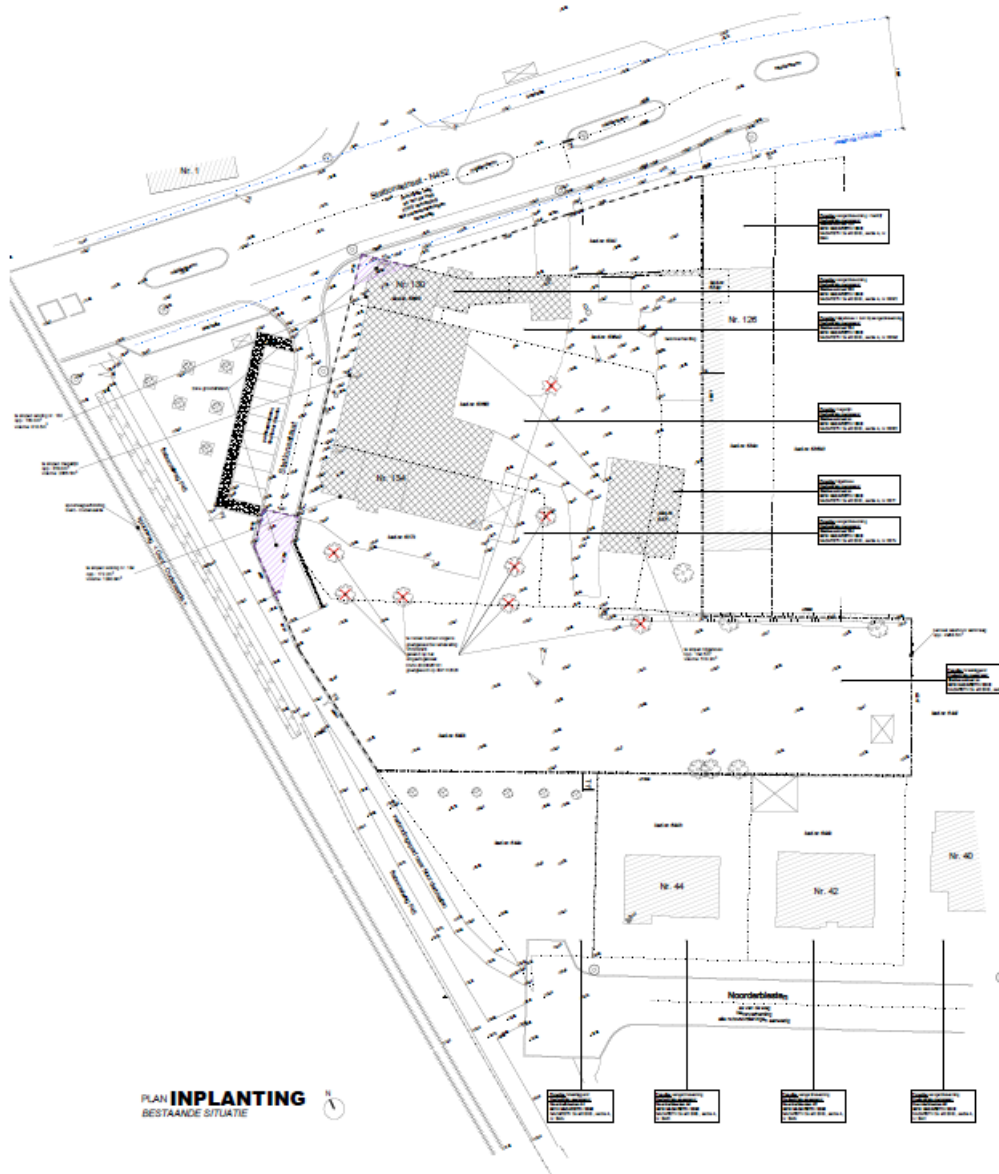
- ▶ Gewestplanbestemming woongebied
- ▶ Vergund in 2022
- ▶ Gemeentelijke verordening meergezinswoningen:
 - ▶ Parkeernorm 1,5
- ▶ Gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan in opmaak. Principes worden reeds toegepast.
- ▶ Locatie: Station Eke-Nazareth





Bestaande toestand

Nr. 2 Nr. 131 Nr. 129 Nr. 127



Nieuwe toestand

Nr. 2 Nr. 131 Nr. 129 Nr. 127



- 32 woonentiteiten (26 appartement + 6 grondgebonden woningen)
- 1 handelspand
- 50 ondergrondse parkeerplaatsen

- + collectief publiek groen
- + ontwerp gemeentelijk stationsplein (stedenbouwkundige last)
- + typologie mix
- + ondergronds parkeren

- Overaanbod parkeerplaatsen (verordening)

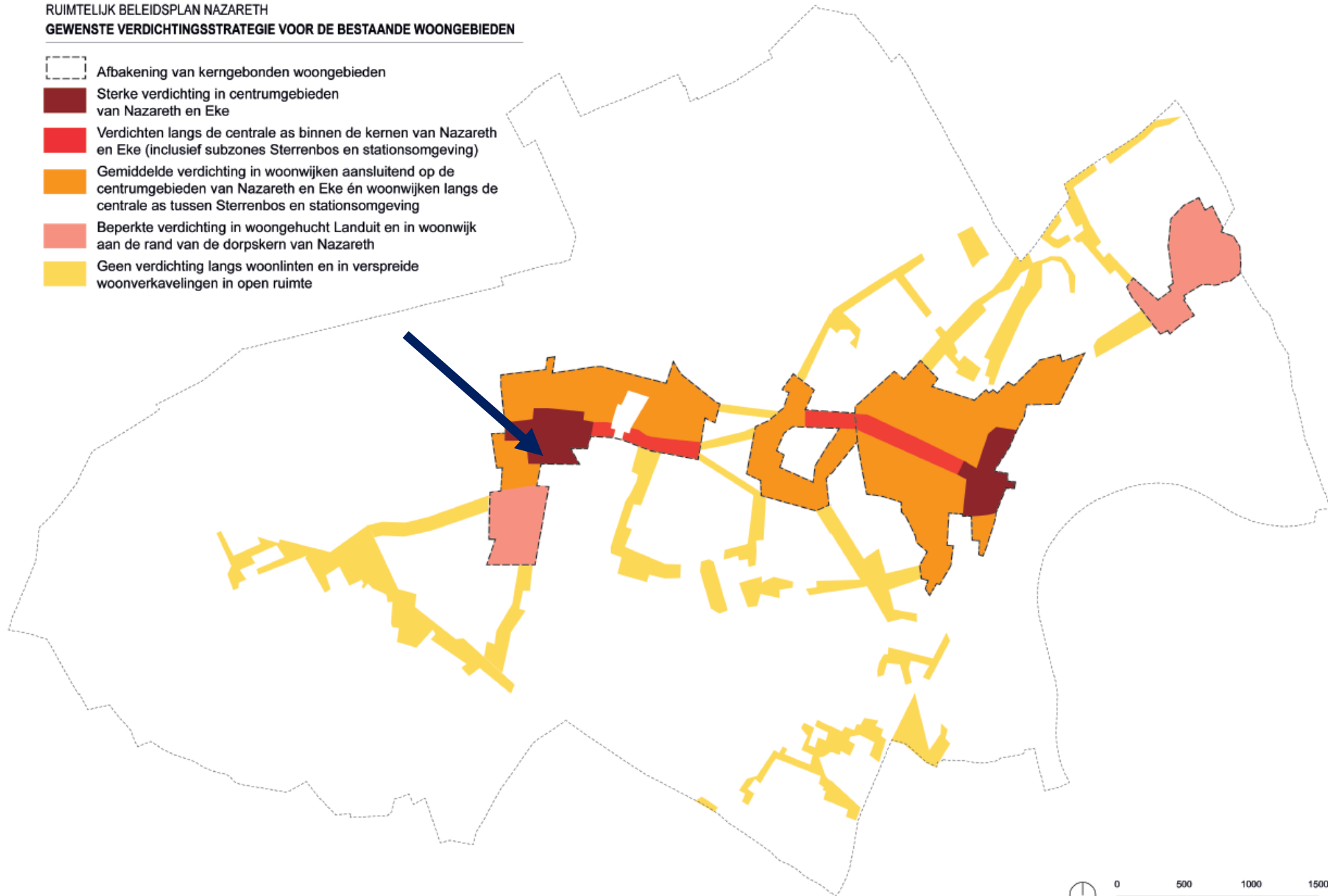




VERDICHTINGSPROJECT 'S GRAVENSTRAAT RAND NAZARETH CENTRUM

RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH
GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

-  Afbakening van kerngebonden woongebieden
-  Sterke verdichting in centrumgebieden van 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 woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving
-  Beperkte verdichting in woongehucht Landuit en in woonwijk aan de rand van de dorpskern van Nazareth
-  Geen verdichting langs woonlinten en in verspreide woonverkavelingen in open ruimte



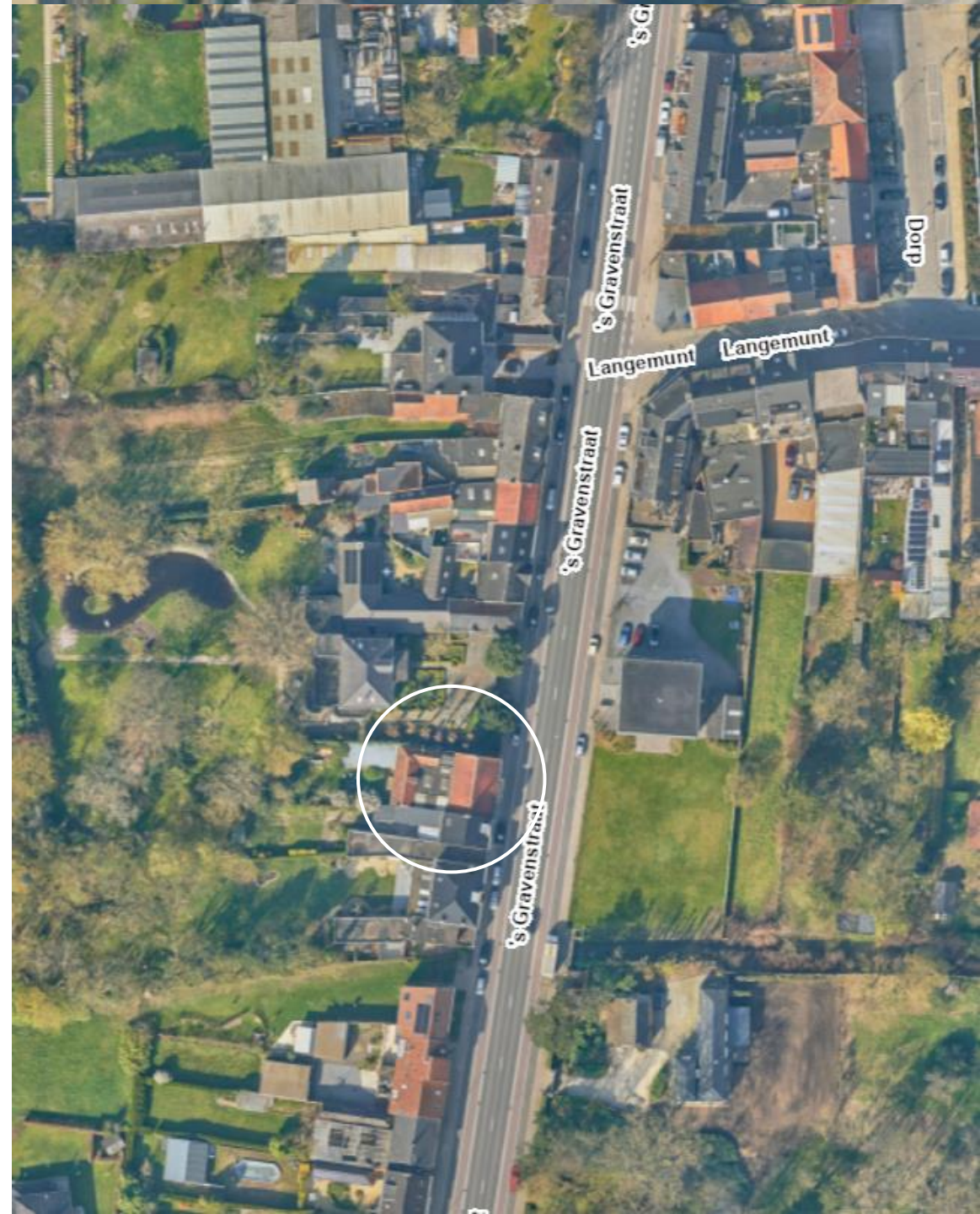
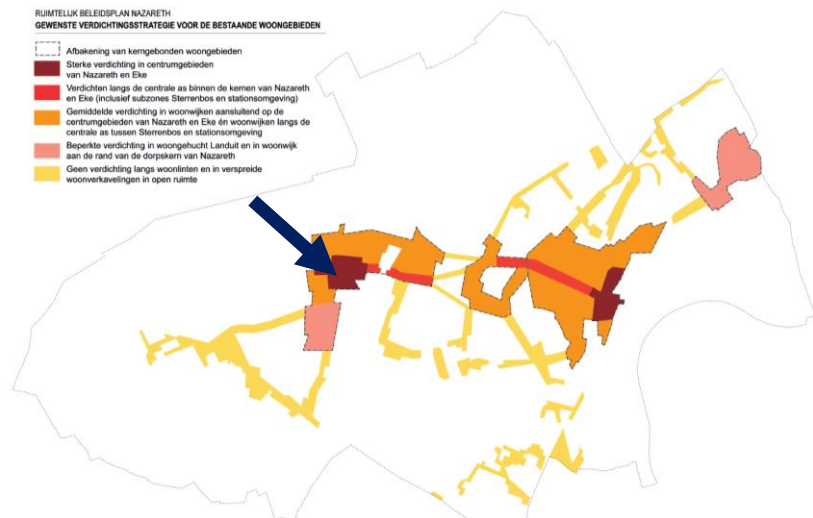
VERDICHTINGSPROJECT 'S GRAVENSTRAAT NAZARETH

Context:

- Gewestplanbestemming woongebied
- Bestaande ruime handelswoning
- Vergund in 2026
- Gemeentelijke verordening meergezinswoningen van toepassing en BGO Nazareth-De Pinte:
 - -> Grondgebonden eengezinswoningen (onderhandelingsstedenbouw)

RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH
GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

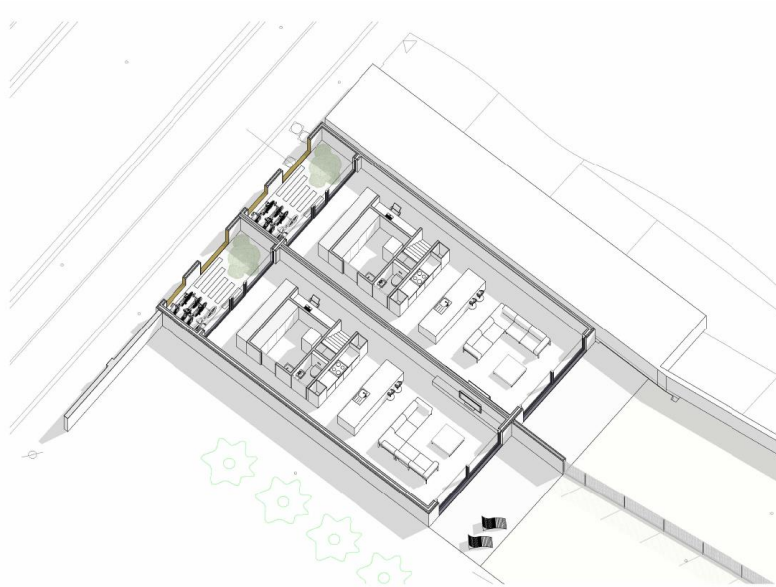
- Afbakening van kerngebonden woongebieden
- Sterke verdichting in centrumgebieden van Nazareth en Eke
- Verduichten langs de centrale as binnen de kernen van Nazareth en Eke (inclusief subzones Sterrenbos en stationsomgeving)
- Gemiddelde verdichting in woonwijken aansluitend op de centrumgebieden van Nazareth en Eke en woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving
- Beperkte verdichting in woongebied Landuit en in woonwijken aan de rand van de dorpskern van Nazareth
- Geen verdichting langs woonlinten en in verspreide woonverkevelingen in open ruimte





- 2 grondgebonden eengezinswoningen
- + geen meergezinswoning met onderdoorgang
- + levendige plint ipv doorrit of poort
- + smalle gevel, toch ruime woning
- + tuin in plaats van parking





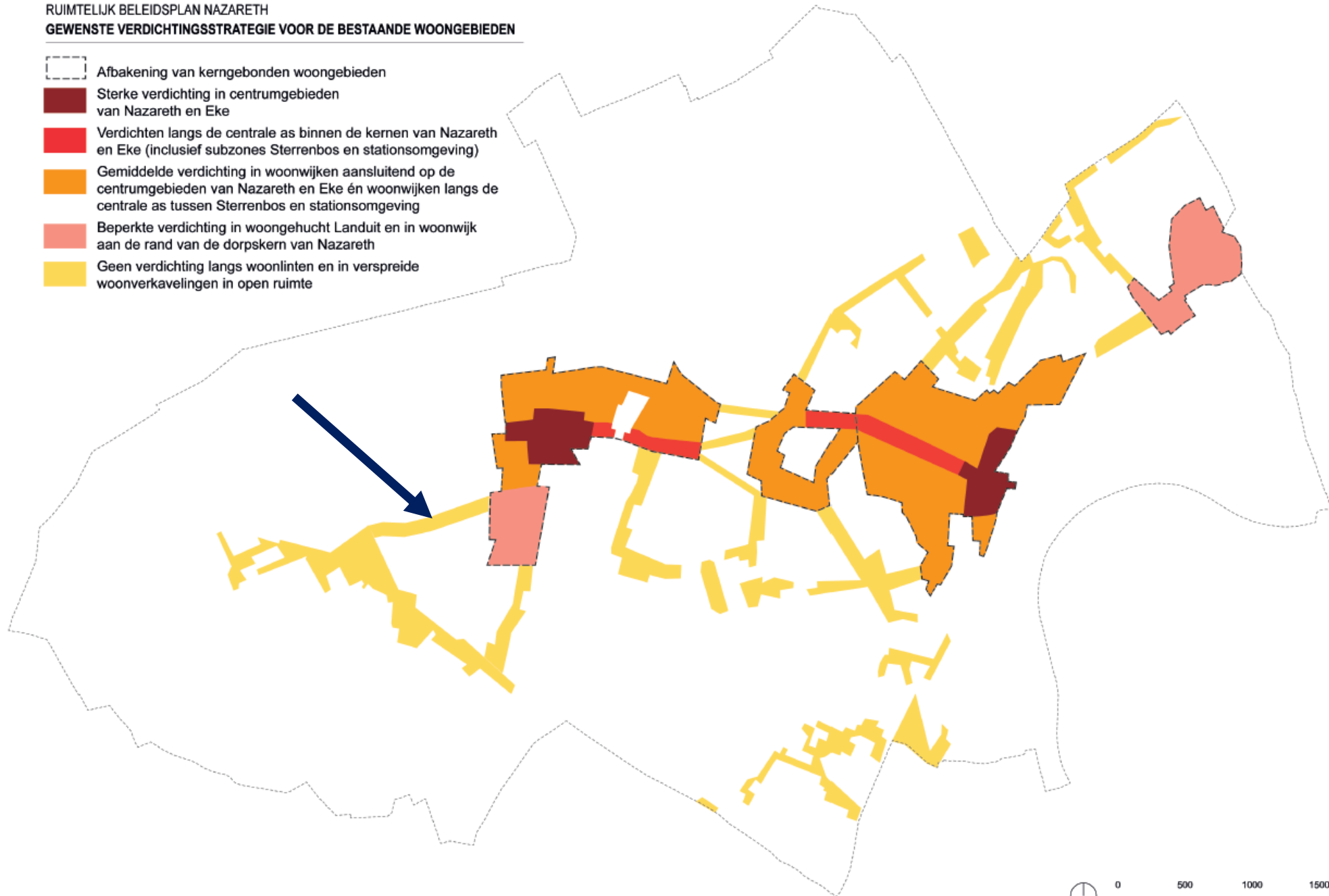
- Ondanks smalle gevel, afwijkend op gebruikelijke gevelbreedte uit het BGO (Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling), toch verdichting zonder in te boeten op kwaliteit.



VERDICHTING WARANDESTRAAT NAZARETH

RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH
GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

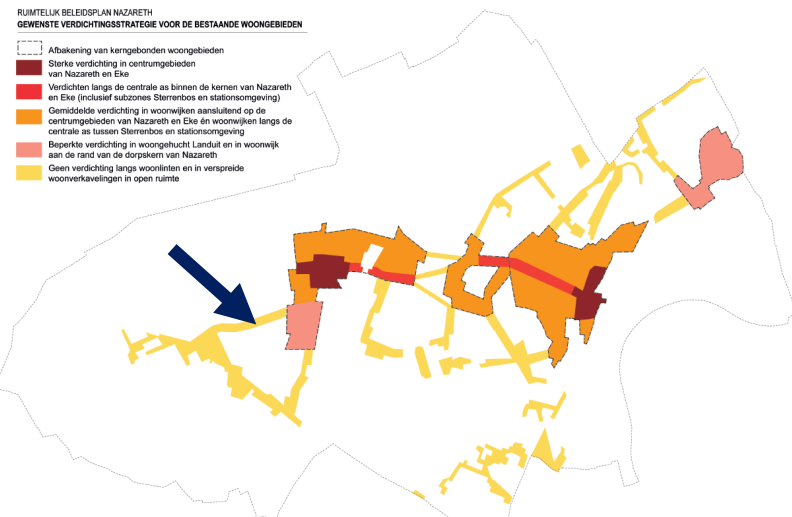
-  Afbakening van kerngebonden woongebieden
-  Sterke verdichting in centrumgebieden van Nazareth en Eke
-  Verdichten langs de centrale as binnen de kernen van Nazareth en Eke (inclusief subzones Sterrenbos en stationsomgeving)
-  Gemiddelde verdichting in woonwijken aansluitend op de centrumgebieden van Nazareth en Eke én woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving
-  Beperkte verdichting in woongehucht Landuit en in woonwijk aan de rand van de dorpskern van Nazareth
-  Geen verdichting langs woonlinten en in verspreide woonverkavelingen in open ruimte



VERDICHTING WARANDESTRAAT NAZARETH

Context:

- Gewestplanbestemming woongebied met achterliggend agrarisch gebied
- Bestaande woning met stallen
- Vergund in 2024
- Locatie: decentraal woonlint



- 4 halfopen woningen
- + stallen werden gesloopt: ontpitting openruimtegebied
- Ver van voorzieningen
- Geen openbaar vervoer
- Slechte locatie om te verdichten
- Verhoogde maatschappelijke kost van decentraal bouwen (*Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen: VITO*)



- 4 halfopen woningen
- + stallen werden gesloopt: ontpitting openruimtegebied
- Ver van voorzieningen
- Geen openbaar vervoer
- Slechte locatie om te verdichten
- Verhoogde maatschappelijke kost van decentraal bouwen (*Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen: VITO*)

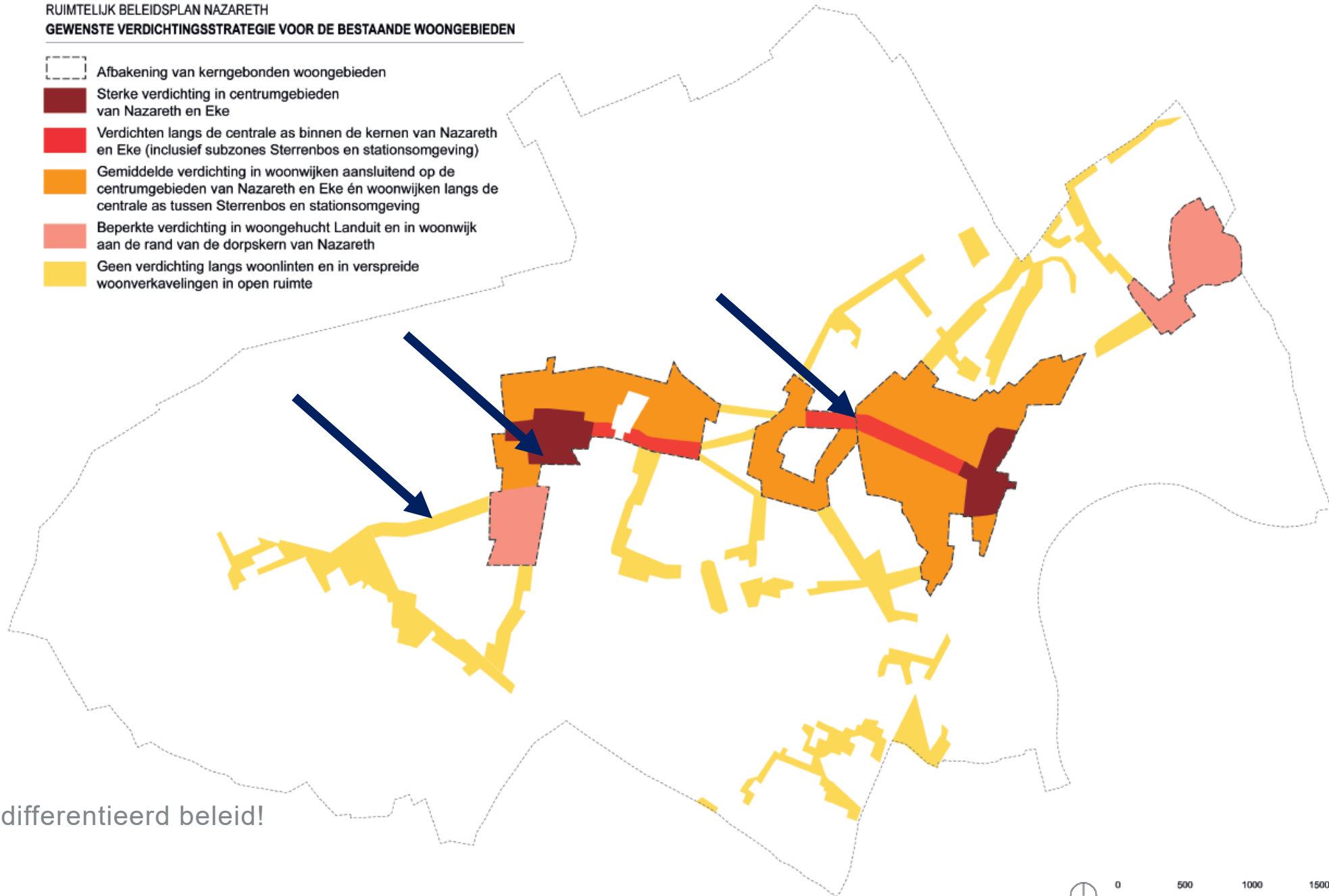


Slecht voorbeeld!



RUIMTELIJK BELEIDSPAN NAZARETH
GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

-  Afbakening van kerngebonden woongebieden
-  Sterke verdichting in centrumgebieden van 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 woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving
-  Beperkte verdichting in woongehucht Landuit en in woonwijk aan de rand van de dorpskern van Nazareth
-  Geen verdichting langs woonlinten en in verspreide woonverkavelingen in open ruimte



- Gedifferentieerd beleid!

Programma

9u Plenair gedeelte

10u10 Workshop sessie 1

- Meervoudig wonen: hoe onderbenutte ruimtes activeren?
- Woningen vinden in plaats van bouwen: case gemeente Nijlen en Architectuurwijzer vzw
- Gemeente Temse maakt werk van kwalitatief verdichten

11u10 Pauze

11u30 Workshop sessie 2

- Transformatie van verouderde sociale woonwijken
- Verdichten vraagt lokale visie: aanpak Veneco, case Nazareth-De Pinte en Lievegem
- Meer doen met bestaande ruimte: ontwerp en vergunningverlening in dialoog

12u30 Netwerklunch



Feedback (1')



Netwerklunch in de foyer

