

Praktijkdag Regie van de Alledaagse Stad

De GOA als regisseur van kwalitatieve omgevingen

10 12 24 Brussel



> LEREND NETWERK VOOR GOA'S

19

SEP '24

Regie
van de
alledaagse
stad

VTP



Vlaanderen
is sterke steden



"Regie van de alledaagse stad"

- **"Stad"**

waar verdichting wenselijk is

- **"Alledaags"**

projecten die er toe doen,
maar niet onder een vlaggenschip varen

- **"Regie"**

De GOA als regisseur



Regie: het vooroverleg in handen nemen

Geen achterkamergesprekken: "Werken aan de voorkant".

Gedeelde belangen zoeken en vertrouwen opbouwen.

Professionalisering van de samenwerking.

Van Kaasschaaf- naar Opbouwgesprekken

Kaasschaafgesprekken

- Gedetailleerde plannen en mooie *renders*
- Uitgewerkte rekenoefening
- Maximumscenario (minimum in het achterhoofd)

"De overheid zal toch wel weer schaven, we kunnen maar beter vanuit het maximum vertrekken om op het einde voldoende over te houden."

GEVOLG: de doelen van de ontwikkelaar en de overheid lopen in tegenovergestelde richting, raakpunten vinden is zeer moeilijk!

Van Kaasschaaf- naar Opbouwgesprekken

Opbouwgesprekken

- een project realiseren dat winstgevend is
- een meerwaarde voor de omgeving
- gezamenlijke projectdefinitie als basis

"Vanuit een minimum vertrekken (waarover geen discussie is) én er kan meer: dit opbouwen, constructief en tegelijk naar financiële en maatschappelijke meerwaarde zoeken."

GEVOLG: doelen van ontwikkelaar en overheid lopen in dezelfde richting en er kunnen raakpunten ontstaan

> Proces samenwerken met ontwikkelaars

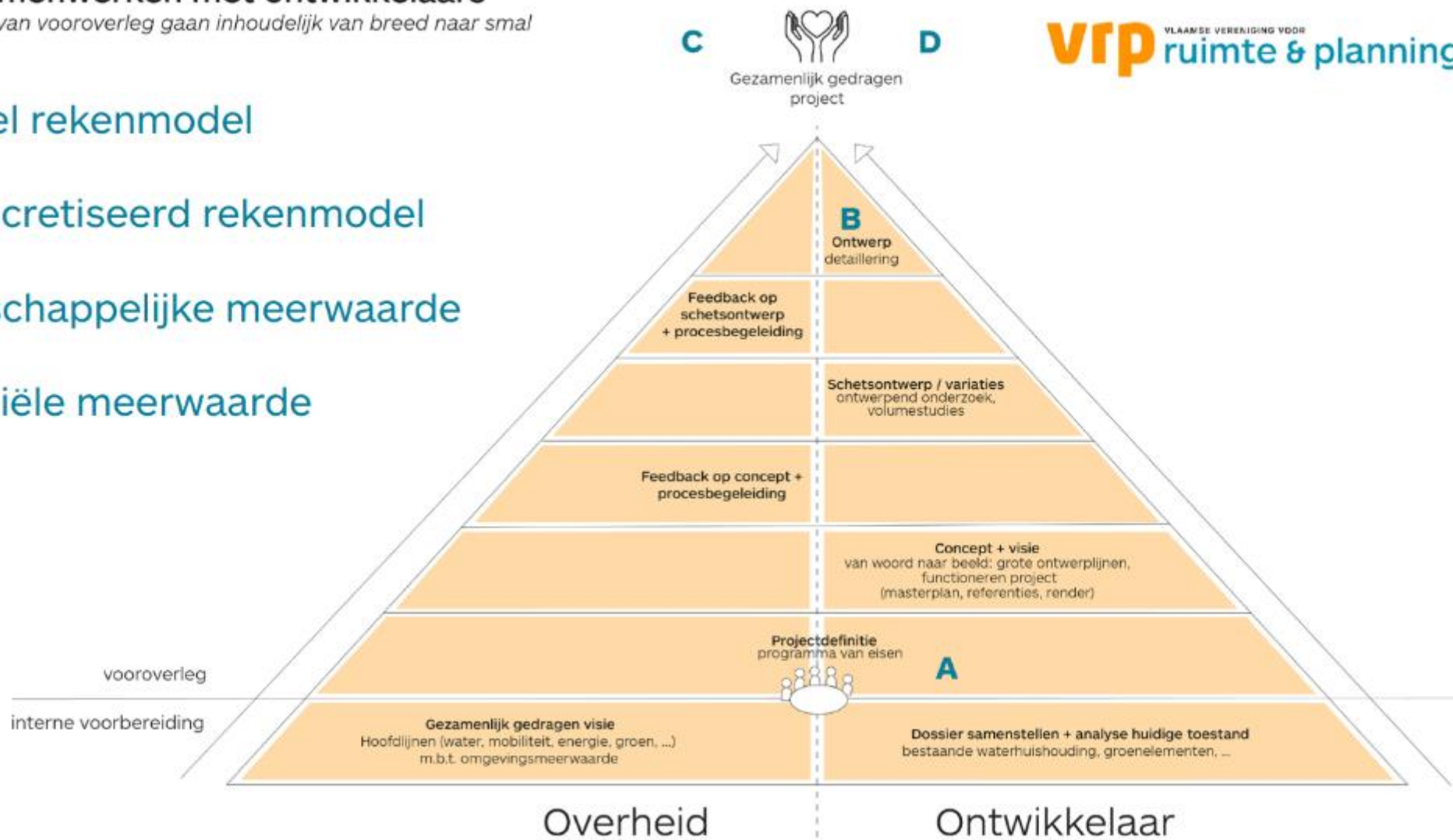
de gesprekken van vooroverleg gaan inhoudelijk van breed naar smal

A: flexibel rekenmodel

B: geconcretiseerd rekenmodel

C: maatschappelijke meerwaarde

D: financiële meerwaarde



Stap 0: start met goede voorbereiding

Weet de ontwikkelaar wat de overheid verwacht op het eerste gesprek?

- Communiceer wat **het doel** is van het eerste gesprek en dat het **te vroeg** is voor gedetailleerde plannen.
- **Zeg wat je wel verwacht** qua voorbereiding: kennis van de planologische context, historiek van de site, water, reliëf en vegetatie om omgevingskenmerken van het omliggende weefsel en visie van de ontwikkelaar
- **Reik proactief bronnen en visies aan**

Stap 1: Eerste verkennend gesprek

- Uitwisseling kennis en randvoorwaarden van de site
- Visie en wensen van de overheid
- Visie en wensen van de ontwikkelaar
- Elementen benoemen die deel moeten uitmaken van de projectdefinitie
- Gedeelde visie opbouwen

=> 'huiswerk': eerste keuzes maken op basis van visie + stedenbouwkundig concept voorbereiden

Stap 2: Gedeelde visie wordt stedenbouwkundig concept

- de **belangrijkste keuzes** op vlak van water, groen, mobiliteit, energie, sociaal leven, typologie, functiemix en relatie tot de omgeving.
- **schematisch grote ontwerplijnen**
- toont hoe het project zal **functioneren in zijn omgeving**.
- benoemt op welke manier dit tegemoetkomt aan **huidige en toekomstige noden** op vlak van wonen, economie, voorzieningen, klimaatadaptatie en –mitigatie, duurzame mobiliteit...
- **Referenties** ter ondersteuning

Stap 3: Fase van ontwerpend onderzoek en participatie

- Meerdere schetsontwerpen, variaties om te vergelijken (dus nog niet gedetailleerd)
- In deze fase kan het nuttig zijn om omwonenden te bevragen via een participatiemoment: welke noden ervaren zij? Hoe kan het project een meerwaarde zijn voor hun leefomgeving

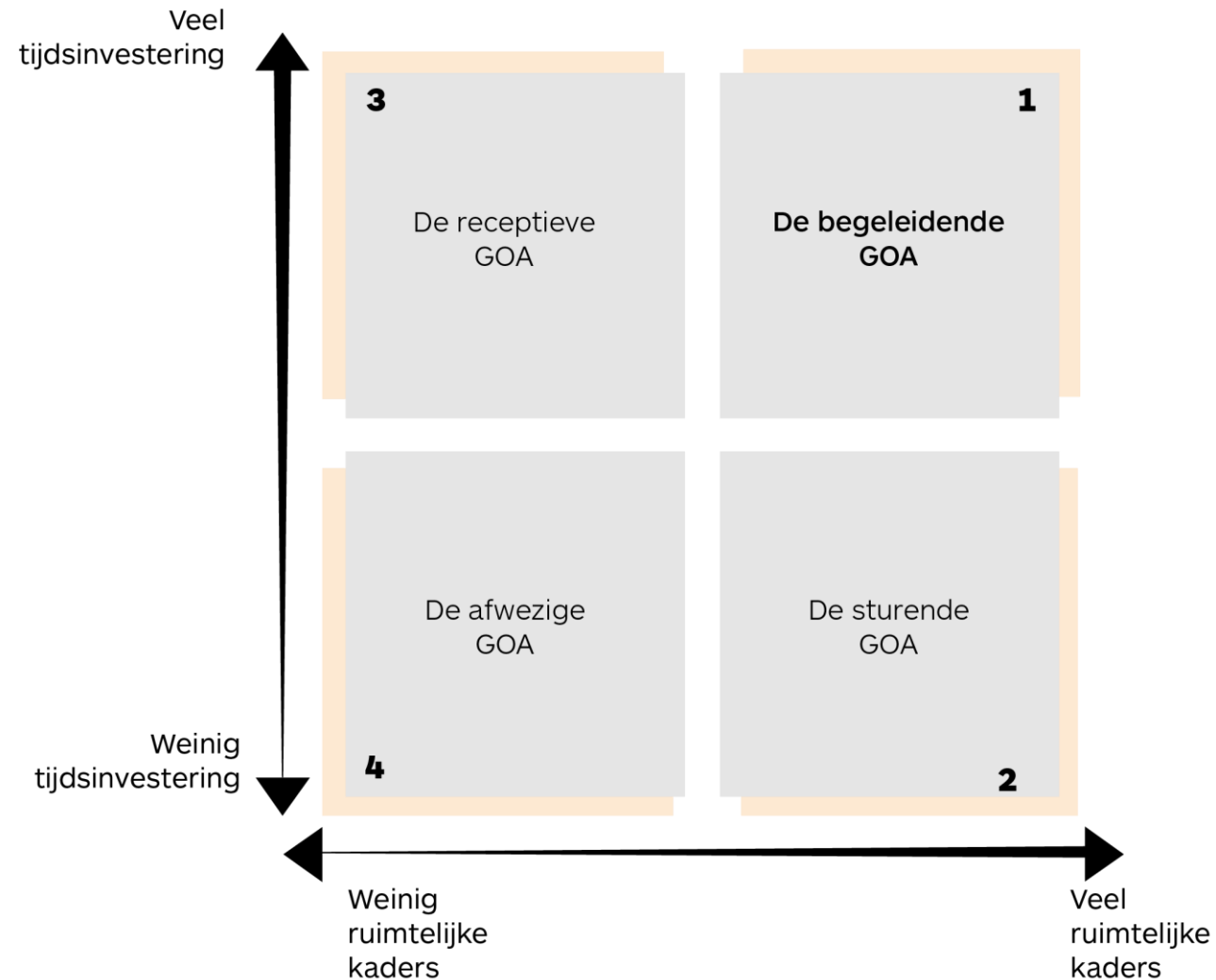
Stap 4: Van voorkeursvariant naar eindontwerp

- Nu kan het ontwerp verder uitgewerkt worden.
- Een tweede participatiemoment met de buren kan over meer concrete maatregelen gaan
- Daarbij komen ook de eerder technische vraagstukken (hemelwater, brandweer, adressering, openbaar domein, ...) in beeld voor verder onderzoek en uitwerking.
- Informeer buren over het uiteindelijke ontwerp.

Gestaag in de goede richting werken

- De overheid **geeft feedback en begeleidt** iedere stap in het proces.
- Op het einde van een gesprek is de tijd soms nog niet rijp voor een volgende stap. Gedurende een periode **verder werken binnen de huidige stap** of **een stap terugzetten** is deel van het proces. Tracht wel te voorkomen dat er ineens twee stappen teruggezet moeten worden.
- **Voortgang bewaken** is hierbij belangrijk, zodat het proces niet frustrerend wordt.
- Als er bijsturing moet zijn, moet het wel duidelijk zijn in welke richting je dat verwacht.
- Er kunnen doorheen het proces **onverwachte zaken** opduiken of nieuwe inzichten ontstaan waardoor bijsturing nodig is. Het is belangrijk te beseffen dat dit het vertrouwen van je gesprekspartner schaadt. Benoem dit ook zo en probeer het maximaal te vermijden door vooraf bij iedereen voldoende af te toetsen en alle mogelijke adviezen in te winnen.

Contextafhankelijke rollen GOA



Interactie tussen GOA en ontwikkelaar

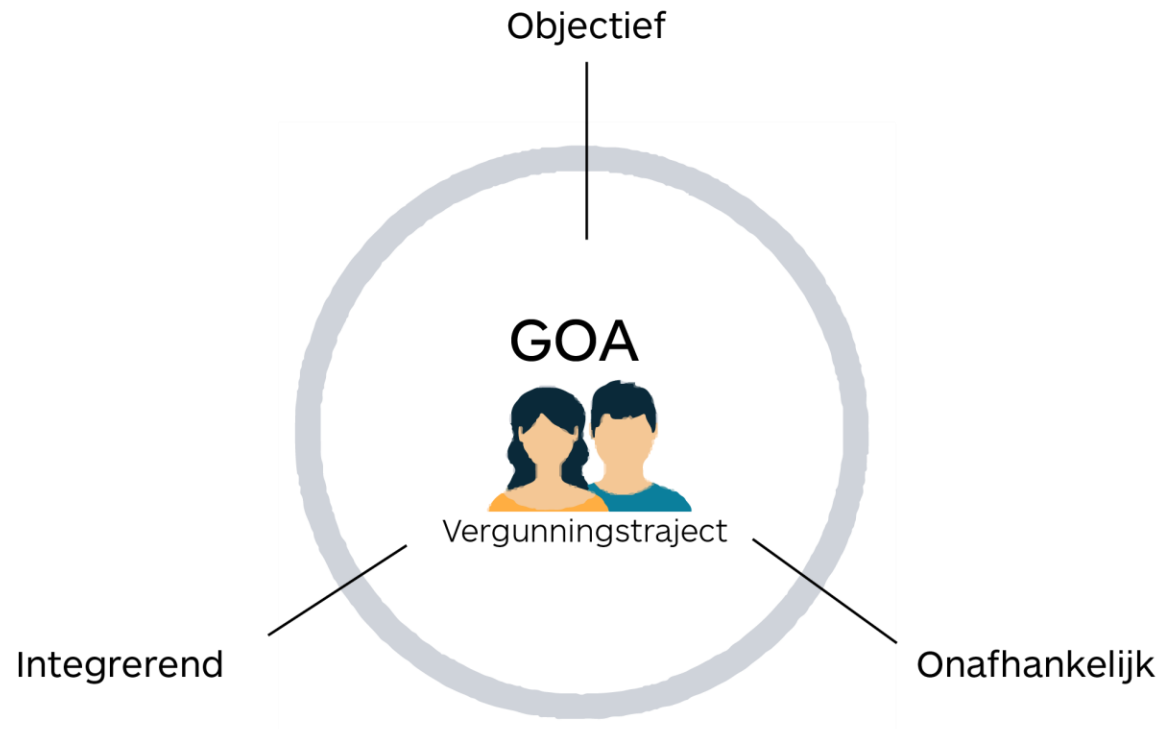


- Ook **de ontwikkelaar maakt dezelfde keuze**: inzetten op veel tijdsinvestering in het vooroverleg of niet, veel ruimtelijke visie inbrengen of niet.
- Voor de begeleidende optie kiezen betekent **voor beide een engagement** in tijd en visie, maar leidt tot beste resultaat en meer draagvlak.
- Doorheen het proces kunnen er momenten zijn waarop je andere rollen opneemt.

De GOA als begeleider: verwachtingen



De GOA als beoordelaar: verwachtingen



Conclusies

- Het vooroverleg begeleiden en de vergunningsaanvragen beoordelen zijn **complexe opdrachten**.
- **Verdichtingsprojecten moeten goed zijn**, we kunnen ons niet permitteren om de lat niet laag te leggen, ze bepalen onze leefomgeving voor de komende decennia /eeuw. Ze zullen mee bepalen of de bouwshift slaagt.
- De druk op GOA's is groot, ondersteun hen!

Lessen uit het lerend netwerk
gesprek met **Willem Geens, Stad Vilvoorde** en **Sophie
Dascotte, Stad Leuven**



Nieuwe online publicatie!



inhoud

Woord vooraf	3
Deel 1: Lessen uit het lerend netwerk	5
1. Van kaasschaaf- naar opbouwgesprekken	6
2. De GOA als regisseur, begeleider en beoordelaar	12
3. De contextafhankelijke houding van de GOA	14
Deel 2: De professionalisering van het vooroverleg in Vlaanderen	18
In het kort: de vijf lessen van ProFlow voor de GOA	24
Nawoord	25
Colofon	27

VRP aanbod ambtenaren + mandatarissen

Masterclass samenwerken met ontwikkelaars en vastgoedrekenen

VRP
16
JAN '25

Samenwerken met ontwikkelaars en vastgoedrekenen



Stoomcursus ruimtelijke planning voor lokale mandatarissen

VRP
15
MAR '25



Woonzoneringsplannen i.f.v. woonbehoefte, dorpen- en wijkdifferentiatie

Kristine Verachtert (Spatie maakt ruimte)

VRP Praktijkevent, 10 december 2024



Nood aan kader voor 'rendement'



Nood aan kader voor ‘rendement’

- “Projectontwikkelaars willen overal appartementen”
- “Wij willen vooral gezinnen met kinderen aantrekken”
- “Onze dorpskernen worden onherkenbaar”
- “We moeten het ruimtelijk rendement verhogen”
- “Appartementen trekken problemen aan”
- “Onze ouderen vinden geen kleine woning in het dorp”
- “De grond was zo duur, lagere dichtheid is onhaalbaar”
- “... We weten het eigenlijk niet meer ...”

Elementen van een doordacht beleid

- Voor wie willen we extra woongelegenheden aanbieden?
 - Hoe veel komt er spontaan & willen we remmen of duwen?
 - ... en kunnen we de gevolgen ervan opvangen?
 - ... en zijn onze ambities realistisch binnen de woningmarkt?
-
- Waar gaan we dat extra aanbod laten creëren?
 - (Hoe) gaan we dat beleid vast leggen?

Hoe veel groeien en voor wie?

- Nuttige quick scan (www.provinciesincijfers.be)
- Evoluties woningen <> huishoudens voorbije 15 jaar
- Trendprognoses huishoudens versus ...
- ... Reeds geplande projecten & onbebouwde percelen

Hoe veel groeien en voor wie?

- Evoluties woningen <> huishoudens voorbij 15 jaar
- Meestal (maar uitzonderingen):
 - ✓ Meer woninggroei dan extra huishoudens
 - ✓ Wel veel appartementen, maar véél minder dan er 1 à 2-persoons huishoudens bij kwamen

EVOLUTIES HUISHOUDENS				EVOLUTIES WONINGEN			
2005-2020	3.226 HH erbij	3.811	-585	2005-2020	4.041 WON erbij	2.793	1.415
	13,8% groei op 15j	kleine HH (1-2 pers) erbij	grote HH (3+ pers) minder		15,4% groei op 15j	APP erbij	EGW erbij

Cijfers van een Limburgse stad (o.b.v. provincies in cijfers)

Hoe veel groeien en voor wie?

- **Trendprognoses huishoudens** & inzicht in wie-woont-hoe...
 - ✓ Op Vlaams niveau:
 - ✓ Regionale cijfers in “Waar woont de Vlaming in 2035”

Evolutie 2019 - 2035	Scen 1	Scen 2	Scen 3
Open bebouwing	+ 77.000	- 66.000	-67.000
Halfopen bebouwing	+56.000	+ 41.000	+ 8.000
Gesloten bebouwing	+57.000	+ 8.000	+ 42.000
Meergezinswoningen	+ 105.000	+ 312.000	+ 312.000

Benodigde aantal bijkomende woningen naar type bij drie aannames omtrent de evoluties van het woongedrag VITO, KU Leuven HIVA en Spatie maakt ruimte i.o.v. Departement Omgeving

Hoe veel groeien en voor wie?

- Trendprognoses huishoudens & inzicht in wie-woont-hoe...
 - ✓ **Weetje 1**
 - ✓ alle HH-groottes gingen sinds 2001 meer in appartementen wonen
 - ✓ maar 65+ers bleven in hun open bebouwing
 - ✓ vooral starters gingen kleiner wonen
 - ✓ **Weetje 2**
 - ✓ het aantal extra HH 2020-2035 kan in theorie opgevangen in de woonentiteiten zonder domicilie (430.000 = 13% won in 2019)

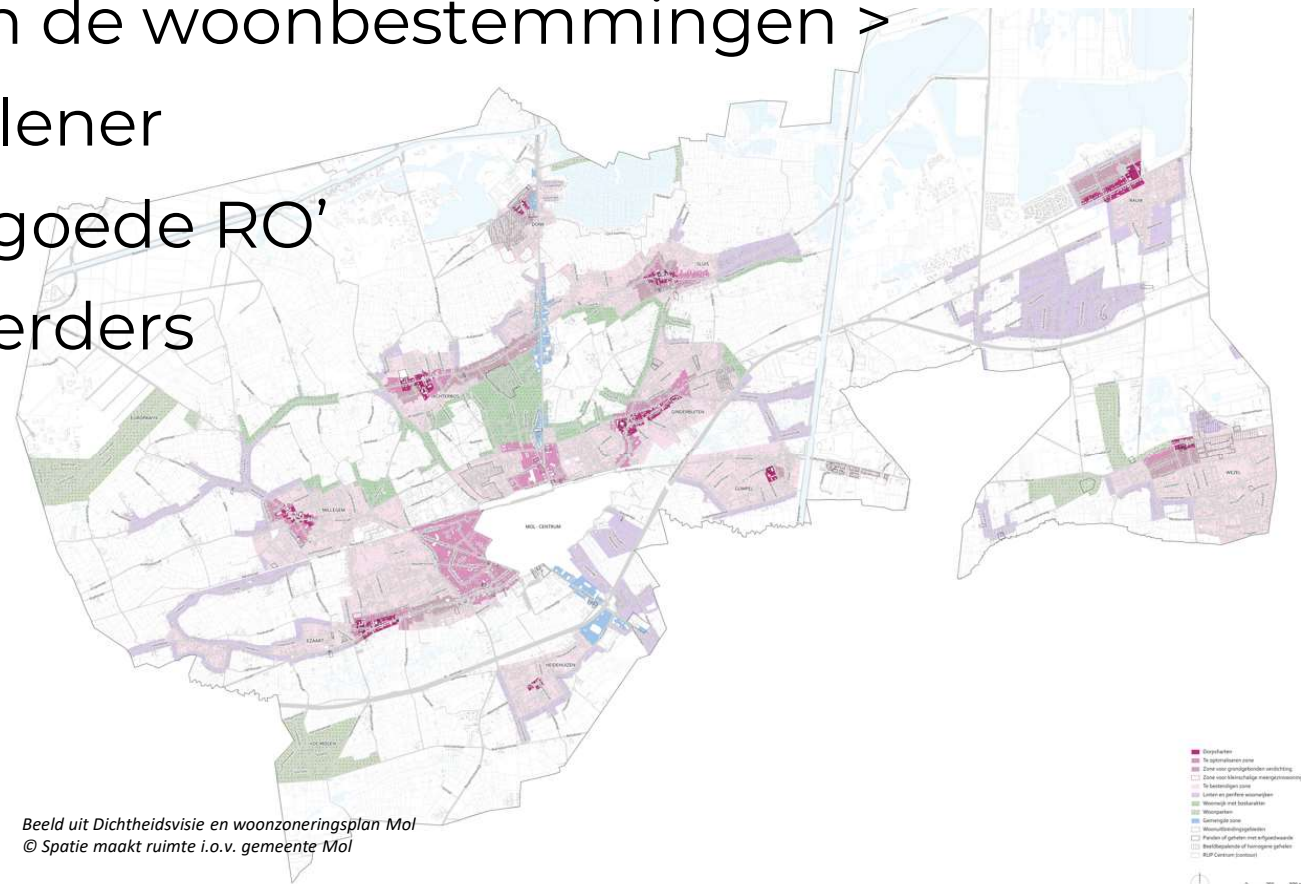
Hoe veel groeien en voor wie?

- Reeds vergunde of geplande projecten > dekt vaak 10-15 jaar
- Onbebouwde percelen
- Selectief zijn kan !



Waar de groei (niet) ondersteunen ?

- Voorstel: zonerings van de woonbestemmingen >
- Kader vergunningverlener
- Verduidelijking deel 'goede RO'
- Duidelijkheid investeerders



Waar de groei (niet) ondersteunen ?

- Dorpendifferentiatie
- Basis: provinciaal BR, kernenkompassen,...
- Lokale evaluatie & correctie

Woonregio Aarschot-Diest

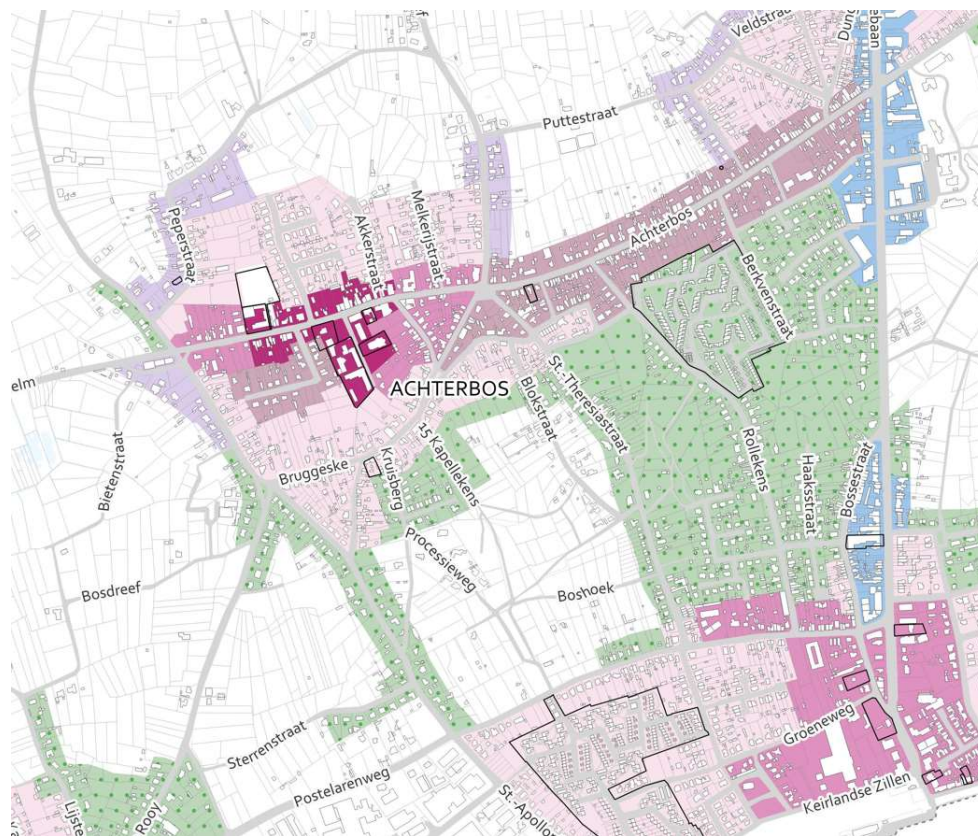


Overzicht kernenkompassen



Verfijnen tot basis vergunningen

■ vb. Mol woonzoneringsplan dorpen



- Dorpsharten
- Te optimaliseren zone
- Zone voor grondgebonden verdichting
- Zone voor kleinschalige meergezinswoningen
- Te bestendigen zone
- Linten en perifere woonwijken
- Woonwijk met boskarakter
- Woonparken
- Gemengde zone
- Woonuitbreidingsgebieden
- Panden of gehelen met erfgoedwaarde
- Beeldbepalende of homogene gehelen
- RUP Centrum (contour)

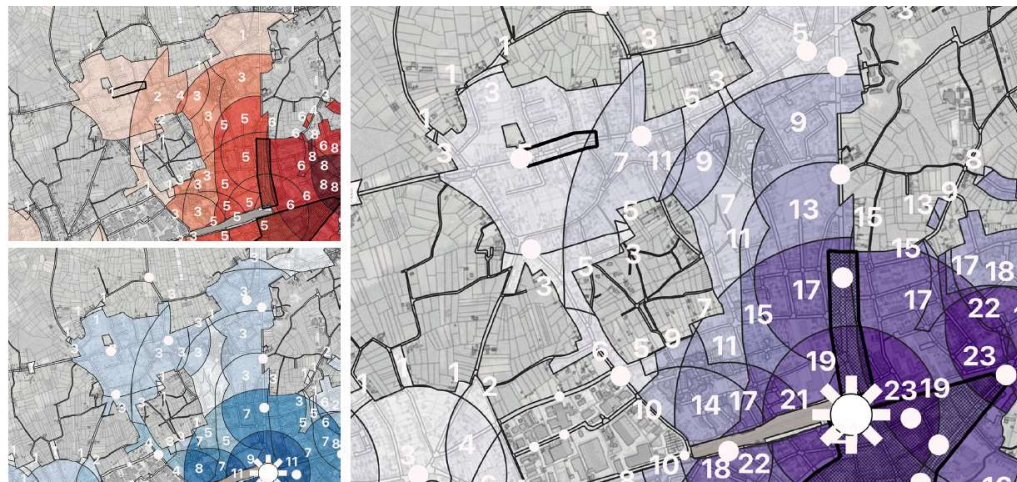
Beeld uit Dichtheidsvisie en woonzoneringsplan Mol
© Spatie maakt ruimte i.o.v. gemeente Mol

Verfijnen tot basis vergunningen

Analyses: voorzieningen, centrumfuncties

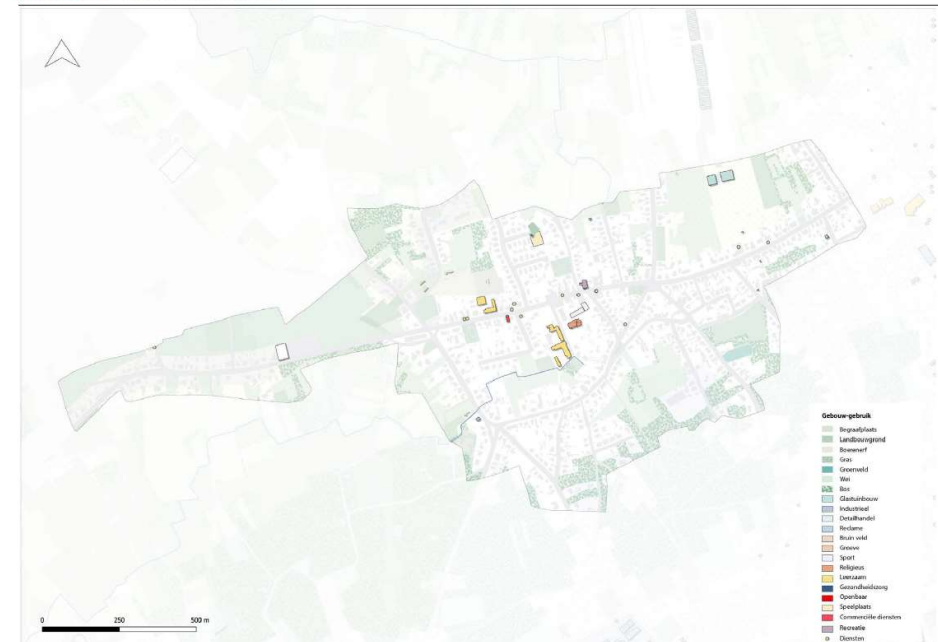
HOOFDDORPEN
Achterbos - GESCHIKTHEID VERDICHTING

SPATIE MAAKT RUIMTE



HOOFDDORPEN
Achterbos - FUNCTIONELE ANALYSE

SPATIE MAAKT RUIMTE



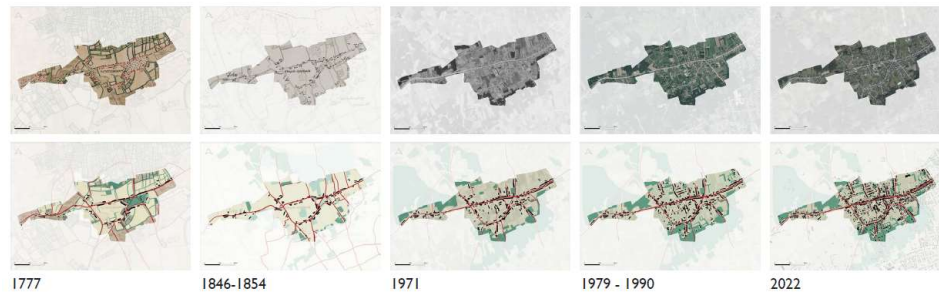
Beeld uit Dichtheidsvisie en woonzoneringsplan Mol
© Spatie maakt ruimte i.o.v. gemeente Mol

Verfijnen tot basis vergunningen

- Analyses: identiteit, beeldbepalende gehelen,...

HOOFDDORPEN
Achterbos - HISTORISCHE ONTWIKKELING

SPATIE MAAKT RUIMTE



HOOFDDORPEN
Achterbos

SPATIE MAAKT RUIMTE



Parochiekerk Sint-Apollonia

Driebeukige kruisbasiliek van 1939, met neo-romaanse reminiscenties en voormalig omringend kerkhof, thans ten dele begraasd, ten dele geasfalteerd.



Kunstenarsatelier van Jakob Smits

Het voormalig schildersatelier van Jakob Smits te Mol, ook 'Malvinahof' genoemd, is beschermd als monument.



Pastorie Sint-Apollonia parochie

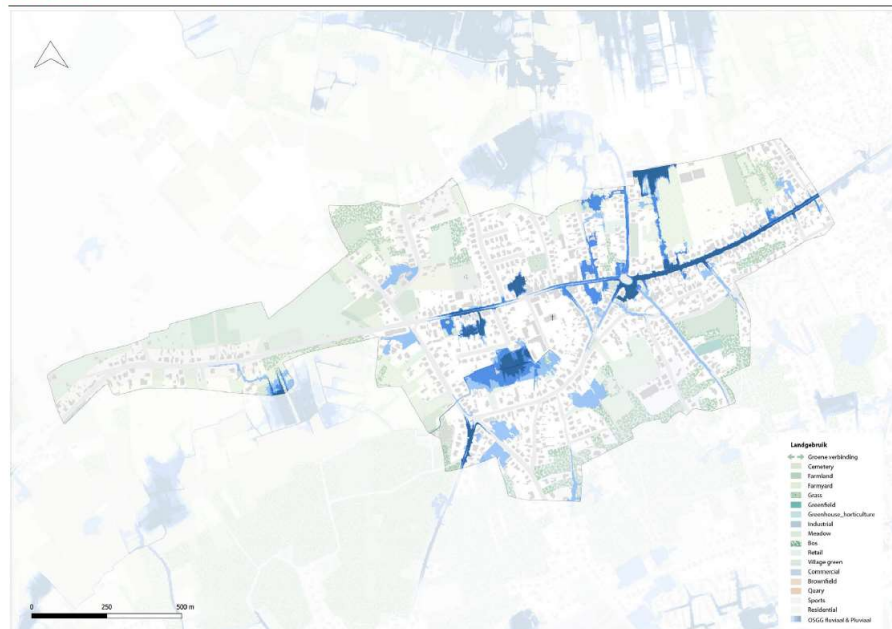
Beplesierd en beschilderd dubbelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder schilddak, met neoclassicistisch uitzicht van 1877.

Verfijnen tot basis vergunningen

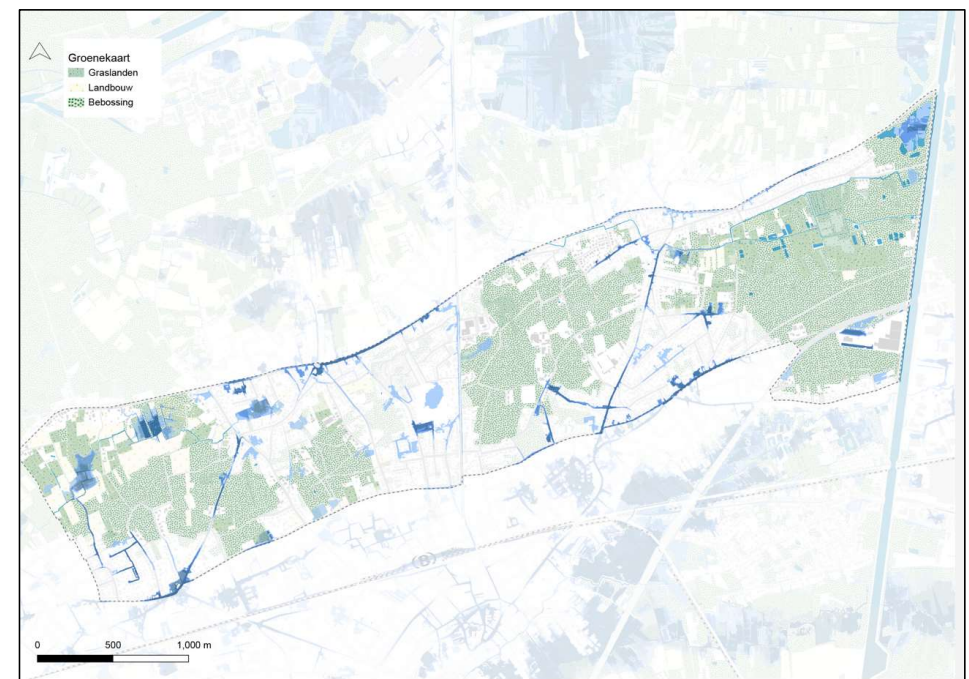
- Analyses: waterproblematiek - groenstructuren

HOOFDDORPEN
Achterbos - LANDSCHAPSANALYSE

SARILIL MAAKT RUIMTE



Beeld uit Dichtheidsvisie en woonzoningsplan Mol
© Spatie maakt ruimte i.o.v. gemeente Mol



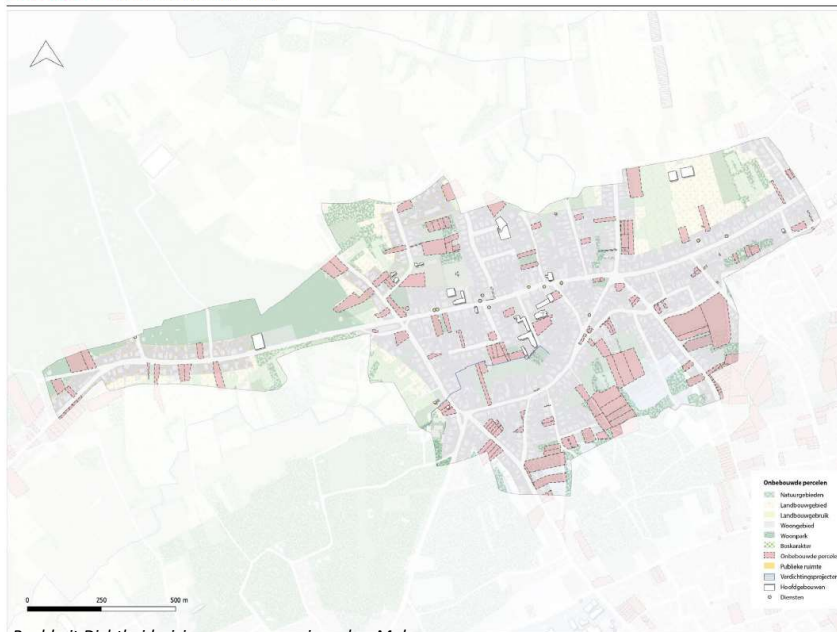
Beeld uit onderzoek stadsbos Mol
© Atelier Romain i.o.v. gemeente Mol

Verfijnen tot basis vergunningen

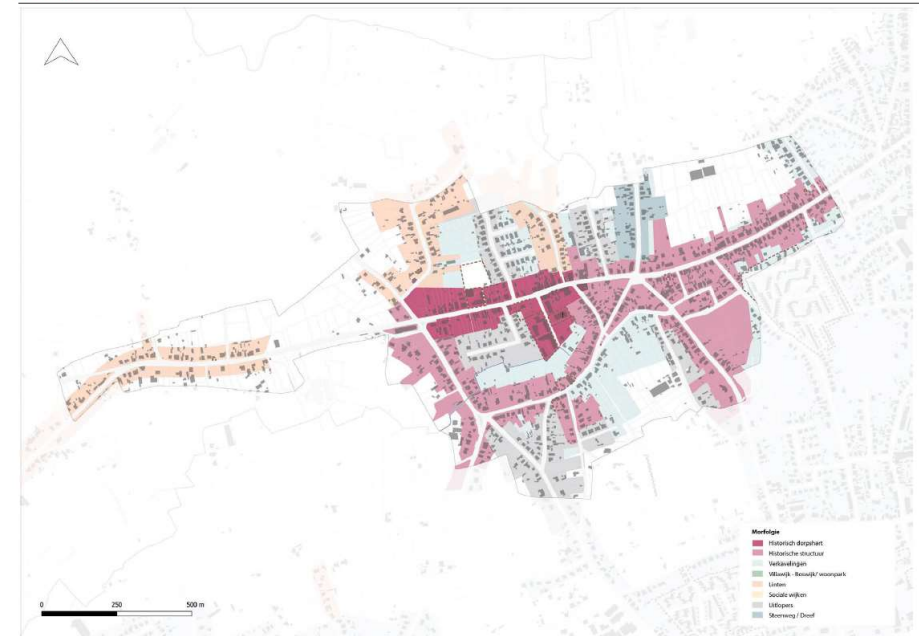
- Analyses: morfologie en transformatiepotentieel

HOOFDDORPEN
Achterbos - ONBEBOUWDE PERCELEN

SPATIE MAAKT RUIMTE



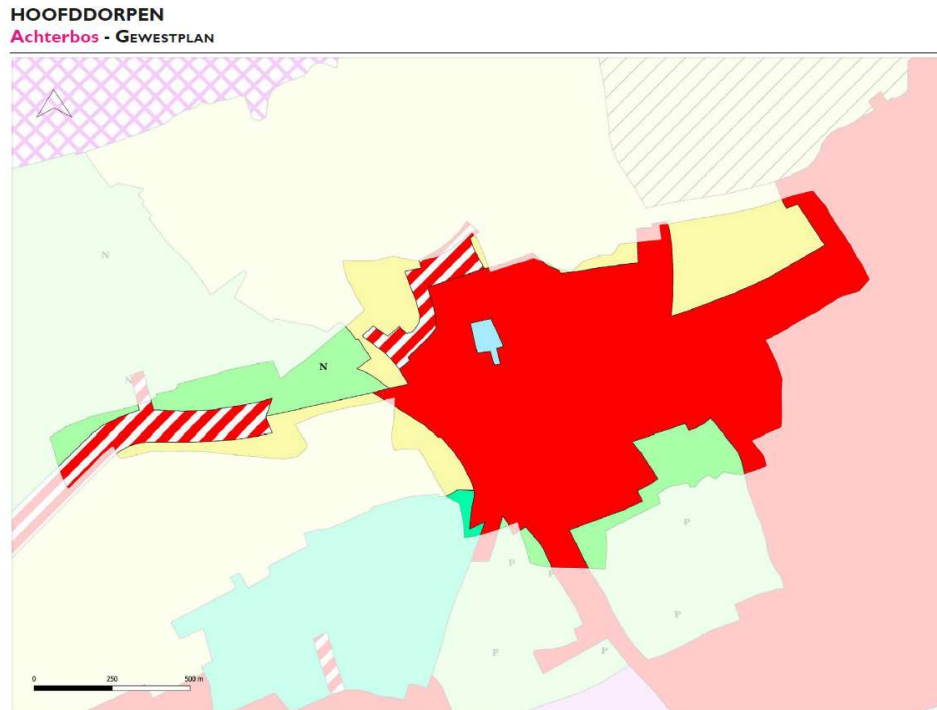
HOOFDDORPEN
Achterbos - MORFOLOGISCHE ANALYSE



Beeld uit Dichtheidsvisie en woonzoneringsplan Mol
© Spatie maakt ruimte i.o.v. gemeente Mol

Verfijnen tot basis vergunningen

- Analyses: bestaand juridisch kader



Beeld uit Dichtheidsvisie en woonzoneringsplan Mol
© Spatie maakt ruimte i.o.v. gemeente Mol

Verfijnen tot basis vergunningen

- Zoom uit Mol woonzoneringsplan



- Dorpsharten
- Te optimaliseren zone
- Zone voor grondgebonden verdichting
- Zone voor kleinschalige meergezinswoningen
- Te bestendigen zone
- Linten en perifere woonwijken
- Woonwijk met boskarakter
- Woonparken
- Gemengde zone
- Woonuitbreidingsgebieden
- Panden of gehelen met erfgoedwaarde
- Beeldbepalende of homogene gehelen
- RUP Centrum (contour)

Verfijnen tot basis vergunningen

WOONZONERINGSPLAN Dorpsharten

Illustratie principes inpassing en schaal



Toegelaten bouwprofiel in de dorpsharten: 2 bouwlagen of 2 bouwlagen met een hellend dak. Een teruggetrokken 3de bouwlaag is niet toegelaten.

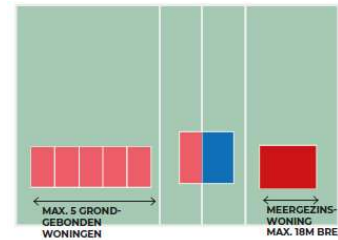


De gemeente hanteert 2 mogelijke profielen voor wat betreft de bouwdieptes: ofwel het zgn. "Kempense profiel" (gelijkvloers max. 17m, eerste verdieping max. 13m, dakverdieping max. 9m) ofwel een profiel met 15m als max. diepte op alle verdiepingen. Deze profielen gelden ook in de andere zones.

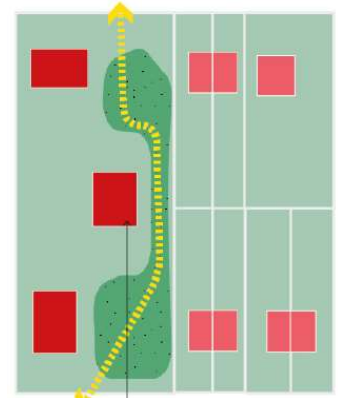


Meergezinswoningen hebben hellende daken en zoeken aansluiting bij de schaal van het dorpshart. De gevels worden "dorpsvriendelijk" en levendig uitgewerkt.

WOONZONERINGSPLAN Te optimaliseren woonzone



Meergezinswoningen zoeken aansluiting bij de schaal van de omgeving



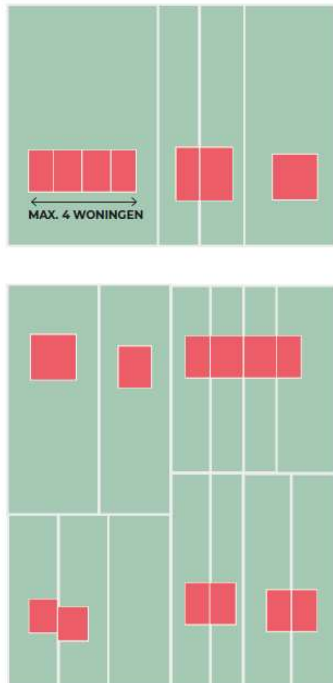
VERDICHEN IN DE DIEPTE
MITS MEERWAARDE
(LOKAAL DORPSPROJECT)

- RÛDWONINGEN
- MEERGEZINSWONING
- NIET-WOONFUNCTIE

Verfijnen tot basis vergunningen

WOONZONERINGSPLAN

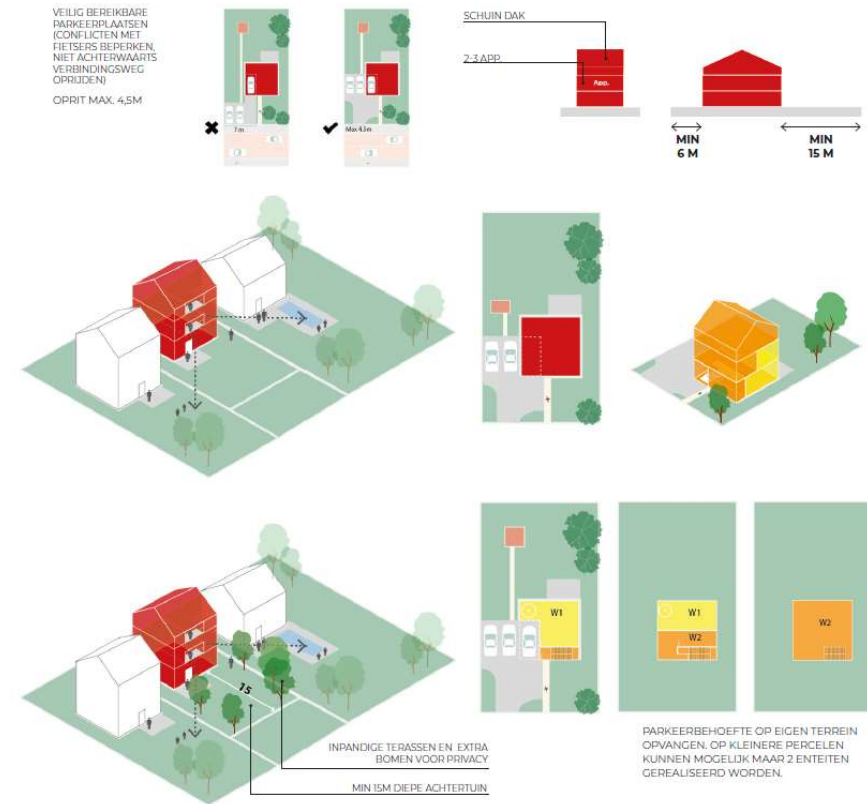
Zone voor grondgebonden verdichting



Beeld uit Dichtheidsvisie en woonzoningsplan Mol
© Spatie maakt ruimte i.o.v. gemeente Mol

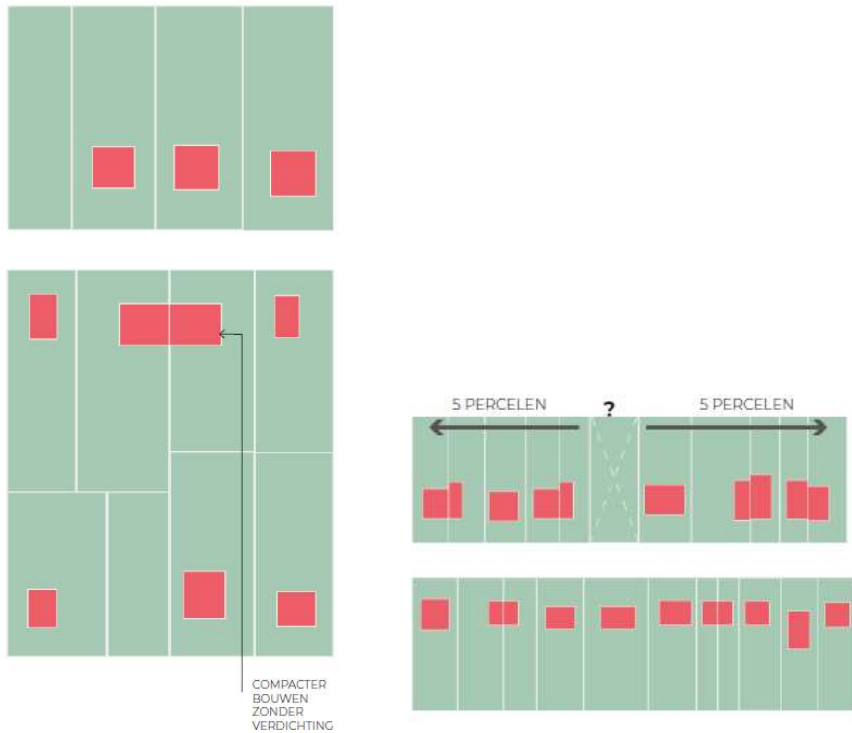
WOONZONERINGSPLAN

(Overdruk) Zone voor Kleinschalige Meergezinswoning

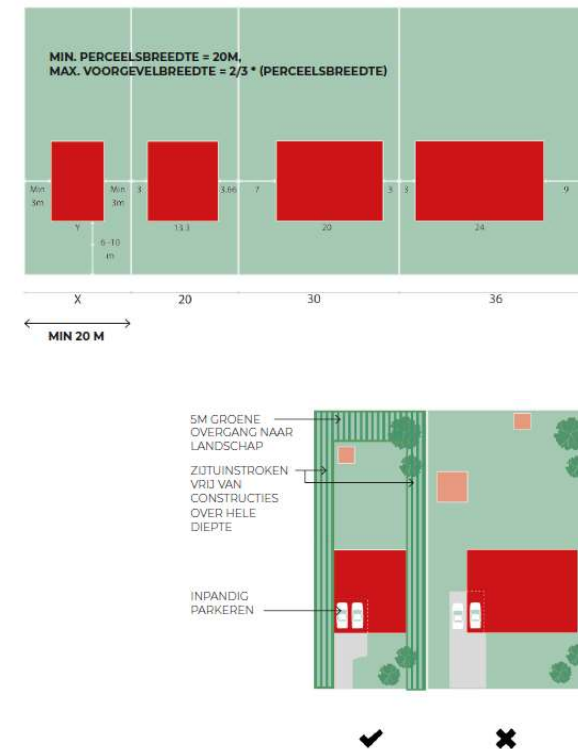


Verfijnen tot basis vergunningen

WOONZONERINGSPLAN Te bestendigen woonzone

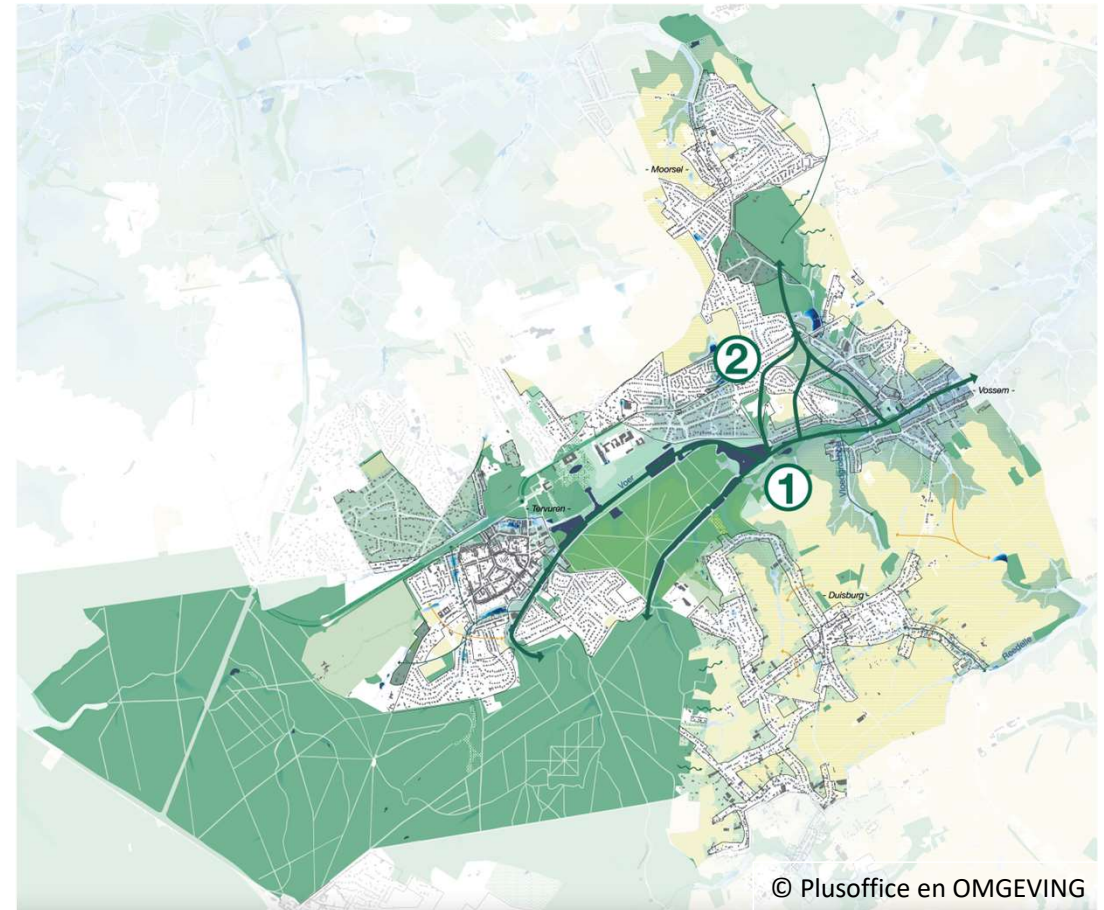


WOONZONERINGSPLAN Perifere woonwijken en linten



Waar de groei (niet) ondersteunen ?

- **vb. HORIZON +**



Beeld uit beeldkwaliteitsplan HORIZON+ deelplan Tervuren
© Plusoffice architecten i.o.v. strategisch project HORIZON+

Waar de groei (niet) ondersteunen ?

■ vb. HORIZON +


contouren

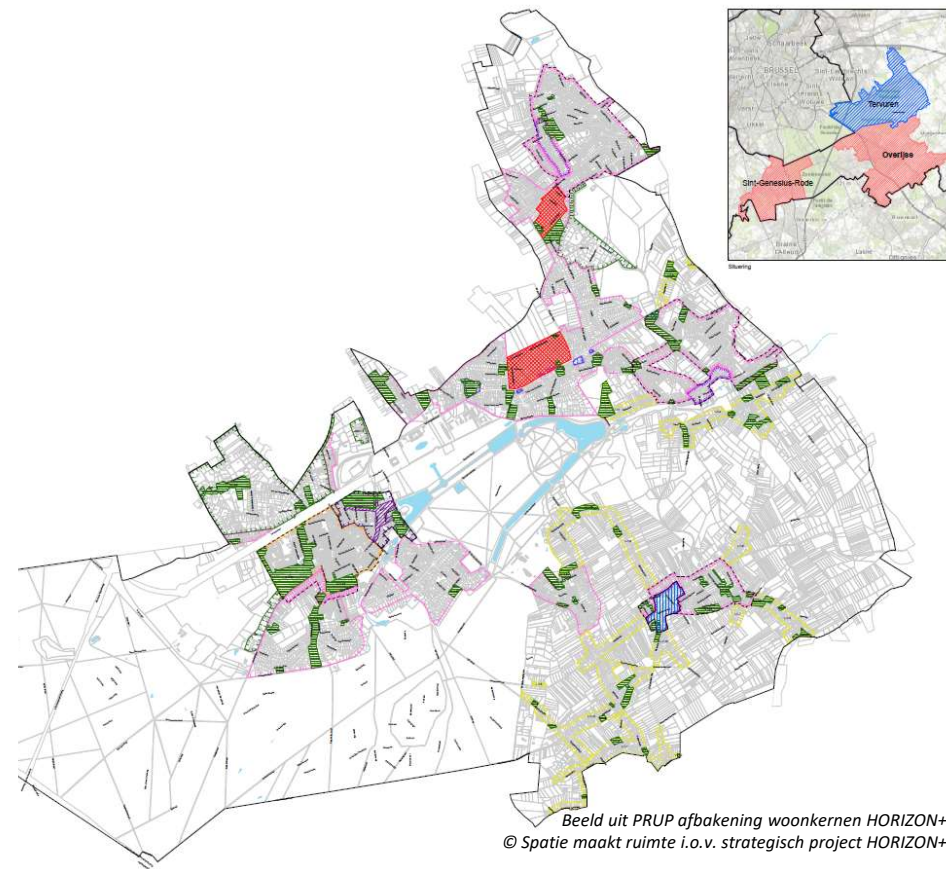
-  kernafbakening
-  hoogdynamisch centrum
-  dorpshart
-  te optimaliseren woonwijk
-  te bestendigen woonwijk binnen de kern
-  te bestendigen woonwijk buiten de kern
-  groene woonwijk
-  lint- en verspreide bebouwing
-  gemengd bebouwde zone

overdruk

-  kernwinkelgebieden
-  beeldbepalende wijken
-  te herstructureren zones

aanpassing gewestplan

-  opheffen nadere aanduiding landelijk karakter > woongebieden



Beeld uit PRUP afbakening woonkernen HORIZON+
© Spatie maakt ruimte i.o.v. strategisch project HORIZON+

Waar de groei (niet) ondersteunen ?

■ vb. Lommel woonzonerering

2. DICHTHEIDSVISIE WONEN 2.2 ZONERINGSKAART

TE VERSTERKEN WOONZONE (CENTRUMGEBIED) - zie p. 18; 26-31

KERNZONE 'STADSKERN' - 'SINGEL' - 'STATION'
 'STADSKERN': hart van de stad / attractieve pool / versterking stedelijk beleid en dynamiek
 'SINGEL': inspelen op toekomstige nieuwe stedelijke beleving
 'STATION': een meer attractief en beter verbonden stationsomgeving

STADSAS A - STADSAS B - ZONE RONDWEG - AANLOOPZONE
 een meer hoogwaardig stedelijk profiel en uitstraling / stap voor stap transformatie naar een divers architecturaal geheel met kwalitatieve spelregels en kenmerkende bebouwing, erfgoed en andere waardevolle elementen zoals hoogstamige bomen

WOONZONE STEDELIJKE DRAGER
 stimuleren stedelijke verdichting / compacte grondgebonden stadswoningen complementair aan het bestaande woningaanbod

TE OPTIMALISEREN WOONZONE - zie p. 19; 32-37

TE OPTIMALISEREN WOONZONE
 voorzichtige verdichting gekoppeld aan kwaliteitswinst zoals creatie extra groen of doorsteken

LOKAAL CENTRUM 'LUTLOMMELE' - 'BARRIER'
 versterking dagelijks lokaal voorzieningscentrum / mix van wonen en woonondersteunende functies

TE CONSOLIDEREN WOONZONE - zie p. 19; 38-41

TE CONSOLIDEREN WOONZONE
 weefsel afwerken zonder verdichting / behoud groene karakter

HOMOGENE OF BEELDBEPALENDE WIJK
 structuur en kenmerken zijn maatgevend / het behoud van het totaalbeeld bepaalt de kwaliteit van de wijk

WOONLINT EN BUITENGEBIED - zie p. 19-20; 42-45

WOONLINT EN BUITENGEBIED
 verdere groei tegengaan

UITZONDERINGEN - zie p. 20-21

BAKEN
 potentieel accent op stadshoek / als beeldbepalend gebouw of gebouwencluster / een accent expliciet gemotiveerd ivm de context en het creëren van een publieke en maatschappelijke meerwaarde

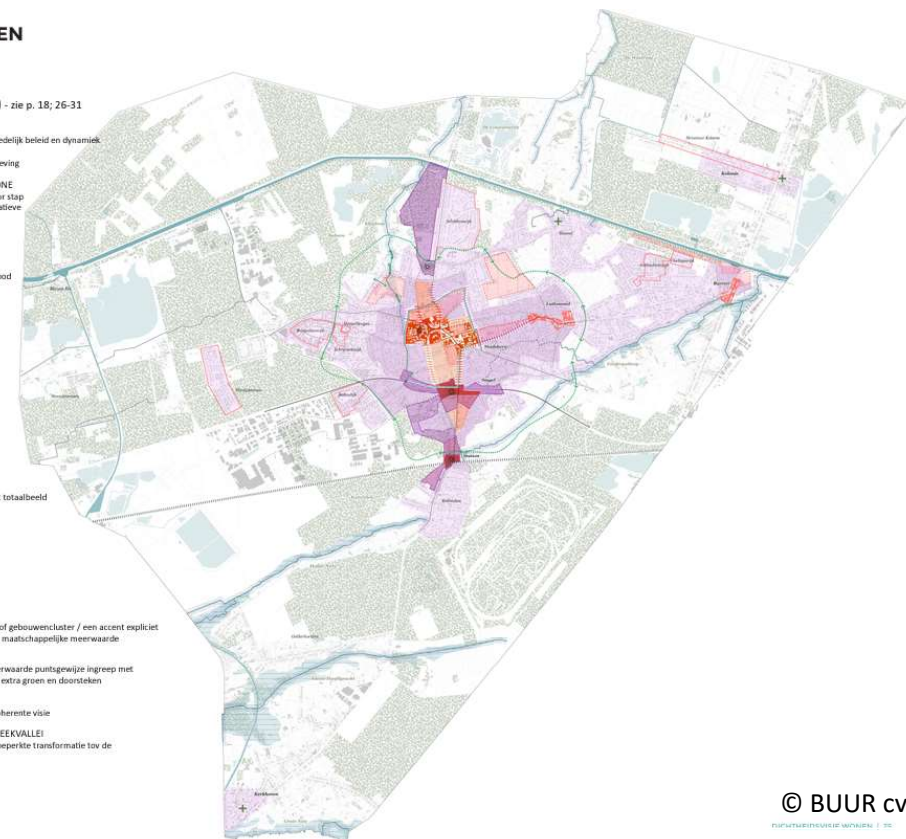
LOKAAL STEDELIJK PROJECT
 een vanuit een aangetoonde publieke en maatschappelijke meerwaarde puntsgewijze ingreep met beperkte verdichting / differentiatie in woningtype en realisatie extra groen en doorsteken

STRATEGISCHE PROJECTZONES EN MASTERPLANNEN
 gebiedsgerichte invulling en specifiek programma vanuit een coherente visie

STRATEGISCHE PROJECTZONE GROENE PARKENSTAD OF BEEKVALLEI
 strategische plek gericht op vijwieren open ruimte verbinding / beperkte transformatie tov de gangbare bouwwijze, evenwel zonder verdichting

GROENE WANDELING
 selectieve inbreiding en versterken groen netwerk

GRUP OF SPA
 woonschiffen blijven van kracht



(Hoe) juridisch vast leggen?

- Beleidsmatig gewenste ontwikkeling
 - Bv. Mol, Lommel, Herent, ...

- Verordenend
 - ✓ (Contouren-)RUP
 - Bv. Zemst, Holsbeek, Scherpenheuvel-Zichem, ...

 - ✓ Gezoneerde verordening (opgelet met woningtypes)

 - ✓ Combinatie van beide
 - Bv. HORIZON+, Rotselaar, (Oostrozebeke,) ...

Bedankt!

Spatie maakt ruimte

Platte Lostraat 203 - 3010 Leuven (post)

K. Van Lotharingenstraat 4/301 - 3000 Leuven (kantoor)

spatiemaaktruimte.be

VRP

Damplein 27

2060 Antwerpen

vrp.be

