

# Ondersteunen van lokale besturen bij kwalitatieve verdichting

Webinar 19/04/2024

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AGENTSCHAP  
BINNENLANDS BESTUUR



Vlaanderen  
is omgeving



Vlaanderen  
is sterke steden





Vlaanderen  
is omgeving



Vlaanderen  
is sterke steden

# Inleiding

Thierry Goossens  
Agentschap Binnenlands Bestuur  
Team stedenbeleid

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AGENTSCHAP  
BINNENLANDS BESTUUR



# Agenda

13.00u Inleiding

Thierry Goossens

Agentschap Binnenlands bestuur – Team stedenbeleid

13.05 Ondersteuning - Waarom? Wie en Hoe? Wat? Hoeveel?

Pieter-Jan Lijnen

Departement Omgeving – Afdeling BJO

13.25 Pro flow

Wouter Dernau

13.30 Eeklo aan het woord

Bert Vermeire

13.40 Lier aan het woord

Liesbeth Michiel

13.50 Vragen





Vlaanderen  
is omgeving



Vlaanderen  
is sterke steden

# Ondersteuning Waarom? Wie en Hoe? Wat? Hoeveel?

Pieter-Jan Lijnen  
Departement Omgeving

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AGENTSCHAP  
BINNENLANDS BESTUUR



# Ondersteuning van lokale besturen bij kwalitatieve verdichting

Verdichting in Vlaanderen is een noodzaak (BRV) maar ook al een feit, niet enkel in de centrumsteden, maar zeker en vast ook in de kleinstedelijke gebieden.

BRV - goede locatie = voldoende voorzieningen en goede OV-ontsluiting

De complexiteit en werklast van verdichtingsprojecten, inbreiding, vervangbouw, ... staan in scherp contrast met de druk op omgevingsdiensten.

# Waarom?

Verdichtingsprojecten zijn complex:

- Gro(o)t(er) spanningsveld met leefbaarheid v onmiddellijke woonomgeving
- Versnipperde eigendomsstructuren
- Complexere mobiliteitsvraagstukken (zowel tijdens als na bouw)
- Groter aantal betrokkenen = groter risico op beroepsprocedures
- “Goede ruimtelijke ordening” is een heel stuk complexer
  - Inpasbaarheid visueel en schaal
  - Toepassing passus verhoging ruimtelijk rendement
  - Groenblauwe dooradering
  - Tegengaan van overmatige verharding
  - Stedenbouwkundige lasten
  - Circulair bouwen

# Waarom?

Omgekeerd staan de lokale omgevingsdiensten onder druk

- Aanzienlijk personeelsverloop
- personeelsstatuut = relatief strak kader
- Wijzigende visies
- Is er (voldoende) vastgoedkennis aanwezig?
- Quid verhouding met de politiek?

# Voor wie en hoe?

Stedenbeleid en Departement Omgeving slaan de handen in elkaar voor een ondersteuningsaanbod op maat.

De Expertengroep

Voor wie?

- De kleinstedelijke gebieden
- Eerst provinciale steden, nu ook de andere

Wanneer in de procedure?

- Complexe verdichtingsprojecten in vooroverleg

Hoe?

- Geen eigenlijke dossierbehandeling
- Samen met lokale omgevingsdienst (versterken)
- Geen in-de-plaats-treding



# Wat?

Criteria voor ondersteuning (niet louter afvinklijst):

- Ligging volgens BRV-criteria (OV ontsluiting en voorzieningen)
- Complexe locatienmerken
- Complex proces met een veelheid aan actoren (eigenaars, initiatiefnemers, adviesinstanties, ...)
- Complex programma
- Complexe procedures
- Potenties als hefboom voor een geïntegreerde stadsontwikkeling (Stedenbeleid)
- Potenties voor de toepassing van de 10 kernkwaliteiten (BRV)
- De mate van engagement van het stadsbestuur om in het kader van de ondersteuningsopdracht aan capacity building te doen

# Wat?

Onderwerpen waarin ondersteuning gewenst kan zijn

- Voorbespreking met initiatiefnemer ifv (bijsturing) ontwerp kwaliteit
- Analyse programma/ontwerp: welke zijn de mogelijkheden voor maatschappelijke meerwaarden, kernkwaliteiten, ...
- Analyse van de te doorlopen procedures, dossiervereisten, ...
- Onderhandeling met actoren
- Ondersteuning bij uitwerking van overeenkomsten
- Analyse financiële haalbaarheid, marktconformiteit, subsidiekanalen, ..
- Kansen voor circulariteit/ circulair bouwen
- Andere

# Hoeveel?

Hoeveel ondersteuning?

- Moeilijk in te schatten
- Niet zomaar eerst komt eerst maalt
- In halve ondersteuningsdagen (6? 10? Meer? Beetje naargelang)
- Nieuwe aanvragen kunnen nog goedgekeurd worden tot dec 2024!

Website/aanmeldingsformulier waar jullie projecten kunnen aanmelden

- Zo eenvoudig mogelijk gehouden. Doel is jullie (diensten) ondersteunen, niet extra belasten.

# Titel

Stap 1	uw stad dient de aanvraag in via het digitale <a href="#">aanmeldingsformulier</a>
Stap 2	Binnen 2 à 3 weken check of project beantwoordt aan criteria
Stap 3	Startgesprek tussen uw stad en ProFlow
Stap 4	Afsprakennota over ondersteuning
Stap 5	Start ondersteuning
Stap 6	Bondige rapportage door ProFlow



Vlaanderen  
is omgeving



Vlaanderen  
is sterke steden

# Proflow aan het woord

Wouter Dernau

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AGENTSCHAP  
BINNENLANDS BESTUUR





## Samenwerking Departement Omgeving & Agentschap Binnenlands Bestuur met ProFlow

### ► ProFlow

- Pool van 40 senior omgevingsexperten (stedenbouw, milieu, architectuur, burgerlijke bouwkunde, vastgoed, bemiddeling, PPS, ...)
- Actief bij ca. 50 steden en gemeenten & Vlaamse overheid (MOW, Lantis, Ovam, Stedenbeleid, Dep. Omgeving, ...)
- Inhoudelijke en procesmatige ondersteuning van lokale besturen bij kwalitatieve verdichting (raamovereenkomst Dep. Omgeving & ABB)
  - Acht senior experts verspreid over de Vlaamse provincies
  - Vooral architect-stedenbouwkundigen met ervaring in diverse rollen in complexe verdichtingsprojecten: als ontwerper, adviseur, regisseur, GOA, kwaliteitsbewaker, onderhandelaar, docent, ...
  - Expertises zoals procesbegeleiding, ontwerpend onderzoek, juridisch instrumentarium, financiële haalbaarheid, marktconformiteit, bemiddelen/onderhandelen, PPS, duurzaamheidsaspecten, ...
  - Expert(en) en ondersteuning in functie van de behoeften van het lokale bestuur

# Eeklo aan het woord

Bert Vermeire

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AGENTSCHAP  
BINNENLANDS BESTUUR



Vlaanderen  
is omgeving



Vlaanderen  
is sterke steden









# Hartwijk

## Krachtlijnen van het project:



- Herlokalisatie H Hartkliniek -> nieuwe invulling na verwerving
- Herbouw WZC aan zijde Moeie
- Sanering EBES site
- Invulling groene lobben GRS





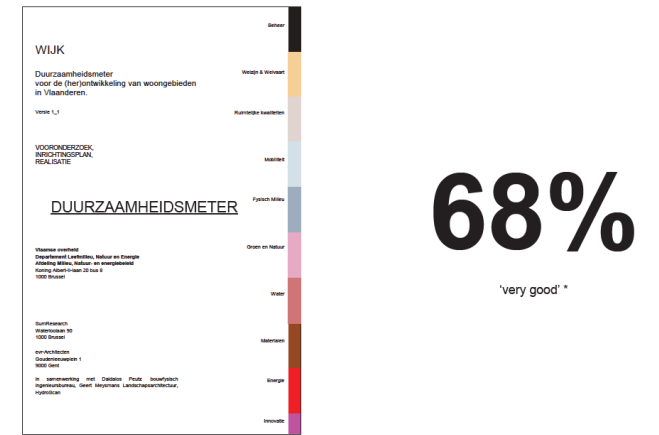
# Hartwijk

## Visievorming

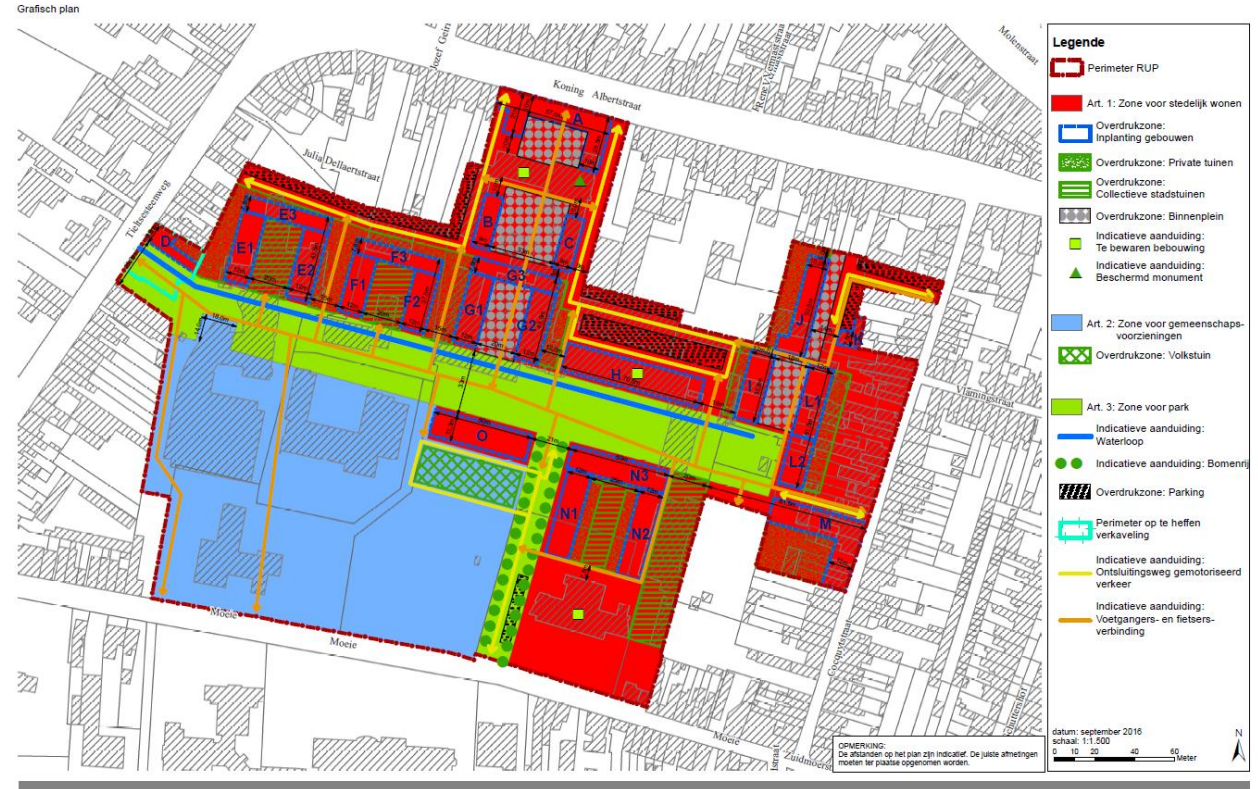
Masterplan (2016)



RUP Hartwijk (2017)



Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

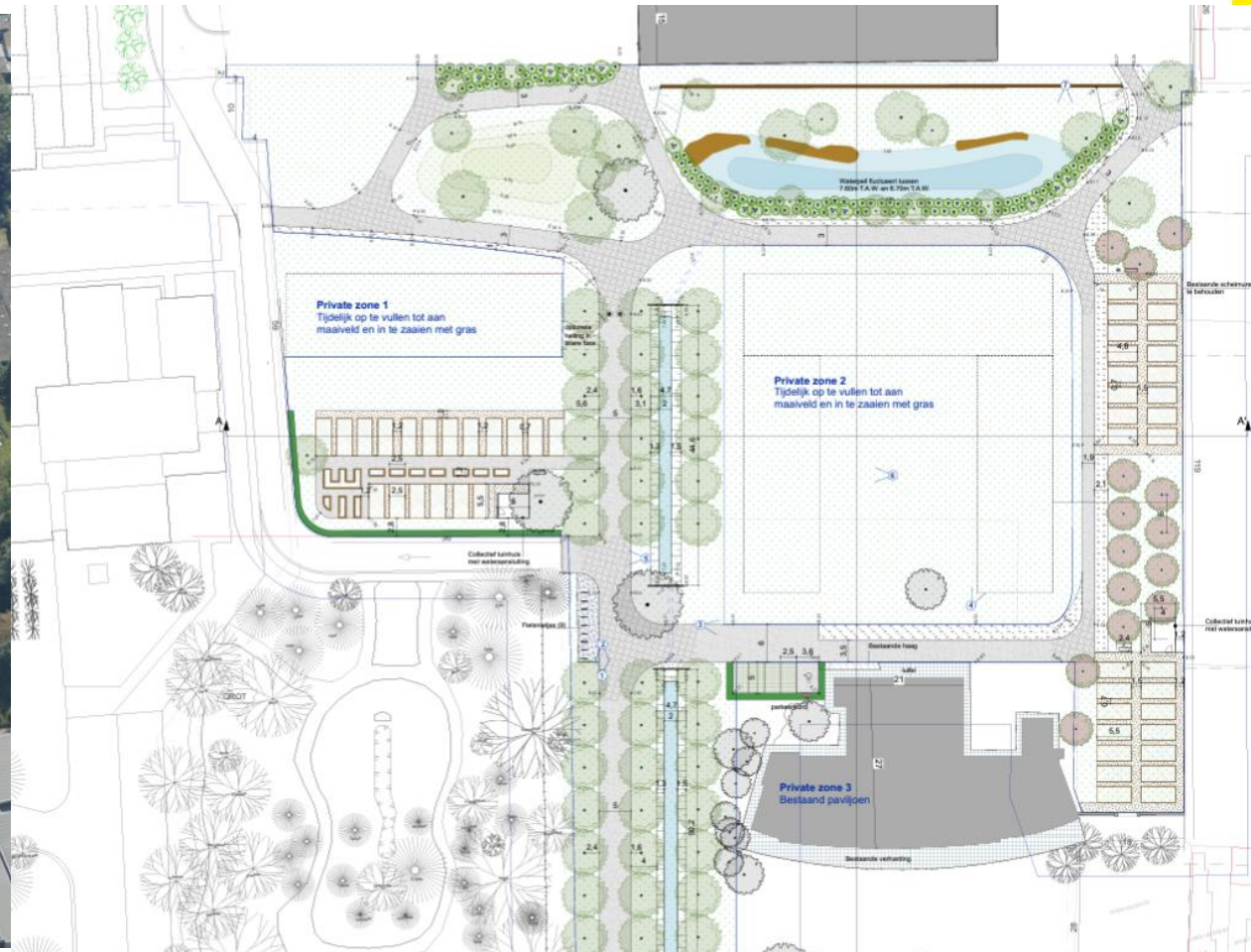




## Sloop ziekenhuis



## Oeverpark start aanleg (afgerond mei 2024)









eeklo

eigenzinnig  
energiek  
echt

# Lier aan het woord

Liesbeth Michiel

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AGENTSCHAP  
BINNENLANDS BESTUUR



Vlaanderen  
is omgeving



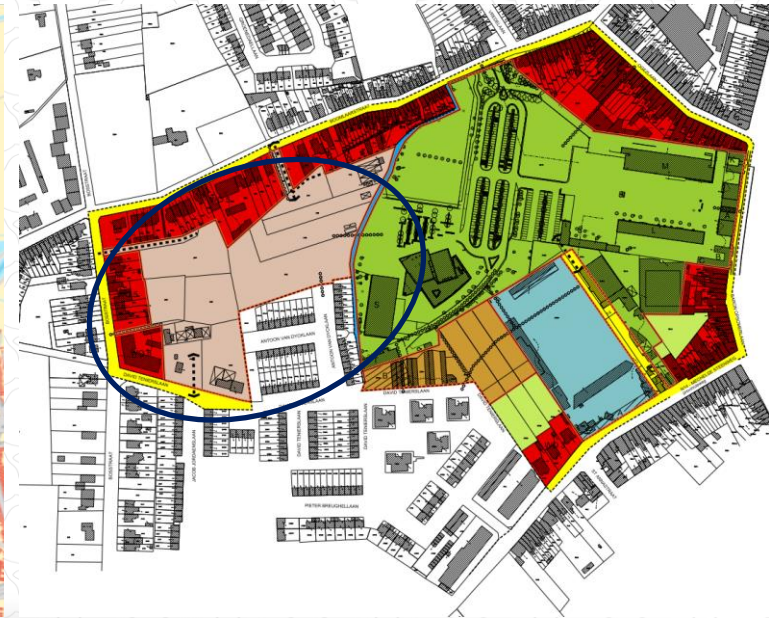
Vlaanderen  
is sterke steden





## Ondersteuning verdichtingsprojecten

- Project 'Parkwonen'
  - gelegen binnen het kleinstedelijk gebied van Lier en binnen het goedgekeurd RUP Dungelhoeff





## Ondersteuning verdichtingsprojecten

- Aanleiding: moeilijk traject met projectontwikkelaar sinds 2019
  - Doel: tot een gedragen vergunningsaanvraag komen
  - Kort intensief traject: 3 workshops in juli-augustus 2023 met Proflow als 'bemiddelaar'
  - Vandaag: vergunningsaanvraag is lopende
  - Toekomst: manier van werken, met workshops, toepassen in andere projecten
-



Vlaanderen  
is omgeving



Vlaanderen  
is sterke steden

# Vragen

[BJO.omgeving@vlaanderen.be](mailto:BJO.omgeving@vlaanderen.be)

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AGENTSCHAP  
BINNENLANDS BESTUUR

