

Binnengebieden: workshop, beleid en voorbeelden

Lokale atria 2025

DEPARTEMENT
OMGEVING



Wat is een binnengebied?

- ▶ Gebied in een bouwblok, omgeven door de kavels aan de straat (+/- 50m uit het openbaar domein)
- ▶ Verborgен van op de straat
- ▶ Randen: tuinen, tuinhuisen, ateliers, garages, tuinmuren, hagen afsluitingen
- ▶ Geen (historische) identiteit (een "enclave" heeft wel identiteit)
- ▶ Bebouwd of onbebouwd

Aspecten om rekening mee te houden

Niet-limitatieve lijst

Ligging

- ▶ Stedelijke context of landelijke context
- ▶ Gelegen in de kern, in de rand, in de periferie, in buitengebieden

➔ **POTENTIE**



Gebruik bestaande toestand

- ▶ **Onbebouwd**
 - Groen
 - × Ruigte, weide, tuinen, park, bos, recreatie
 - Functie voor hemelwater
 - Ontsluiting voor de omliggende wijk
 - × Verhard of onverhard
 - Reliëf (diepergelegen gebied, duin,...)
 - Blauwgroene netwerken
- ▶ **Bebouwd**
 - Garageboxen
 - Bewoning
 - Bedrijf
 - Erfgoedwaarde (vb. bunker, molen)
 - Verharding
- ▶ **Combinatie**



→ **WAARDE**

Visie

- ▶ Waarde + Potentie
- ▶ Noden in de gemeente, in de omgeving
- ▶ Afwegen t.o.v. elkaar
- Bebouwen of niet?
 - Bindend vastleggen of niet (beleidsplan, openbare visie, intern document)
- ▶ Zo ja:
 - Functies bepalen
 - × Bedrijvigheid, voorzieningen, diensten, wonen, recreatie, % open ruimte
 - Dichtheid of V/T bepalen
 - Typologie bepalen
 - Andere aspecten goede RO (volgende slide)

Andere aspecten van een goede RO in het binnengebied

- ▶ Grootte: minimum grootte om binnengebied te zijn? (<> 2^{de} bouworde)
- ▶ Typologie: gestapelde vormen mogelijk indien omliggende eengezinswoningen/kleine korrel
- ▶ Afstand tot de omliggende kavels of omliggende gebouwen: regels t.o.v. gelijkvloers of verdiepingen
- ▶ Breedte toegangszone + aandacht fietsers en voetgangers
 - Maar enkel noodzakelijke doorsteken of trage wegen
- ▶ Parkeren
- ▶ Functie voor bodem/hemelwateropvang behouden
- ▶ Rekening houden met reliëf
- ▶ Beeldbepalende bomen behouden
- ▶ Bestaande achterkanten verfraaien
- ▶ Speelelementen
- ▶



Juridische context

- ▶ Gewestplan
- ▶ RUP
- ▶ BPA
- ▶ Verkavelingen/bijstelling
- ▶ Verkavelingen ouder dan 15 jaar, **indien**
 - Wijziging wegenis (of reservatiezone)
 - Wijziging groenzone
 - Verkavelingsplichtige handelen
 - **TOCH BIJSTELLING NODIG**
- ▶ BPA's ouder dan 15 jaar: Afwijking nodig
 - Onderliggende gewestplan is harde bestemming
 - GEEN afwijking voor wegenis, openbaar groen en erfgoed
- ▶ Vaak aparte stedenbouwkundige studie/masterplan nodig voor groot gebied

Hoe gaan andere gemeenten ermee om?

GENT: bouwblokkenvisie

- ▶ <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/bouwblokvisie-voor-vergroenen-en-verweven>

- ▶ Doel: vooral meer groen (= verluchting), Publieke Ruimte, werkgelegenheid, voorzieningen
- ▶ Visie:

Dichtbevolkte wijken:

- Binnenstad
- Kernstad

N.v.t. waar BPA's en RUP's zijn

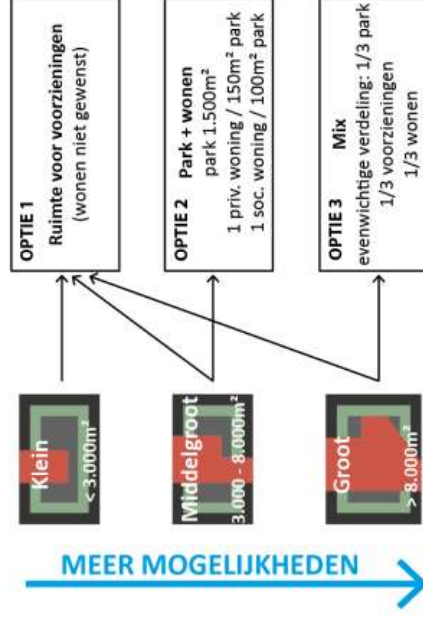
[Filmpje](#)

5. Programma: welke ontwikkelmogelijkheden heb ik op mijn terrein?

De Bouwblokvisie passen we toe op projectgebieden die zowel in de schil als in het binnengebied liggen. Projectgebieden die zich beperken tot invullingen in de schil, vallen uit het toepassingsgebied.

De schil kan, naargelang de ligging, veel meer en andere functies opnemen dan een binnengebied. De mogelijkheden van de binnengebieden hangen af van de grootte van het projectgebied.

Om te weten wat de mogelijkheden zijn, ga je eerst de grootte van het projectgebied na:



MECHELEN: informeren

- ▶ <https://www.mechelen.be/bouwen/ontwikkelen-binnengebied-bouwdienst>



- > [Welke functies zijn toegestaan in het projectgebied?](#)
- > [\(Bestemmings\)voorschriften](#)
 - > [RUP](#)
 - > [BPA of verkaveling](#)
 - > [Gewestplan](#)
- > [Inrichtingsprincipes voor het inbreiden van bouwblokken en binnengebieden](#)
- > [Fasering](#)
- > [Stedenbouwkundige studie en voortraject](#)
- > [Ontwerptgangspunten](#)
- > [Aandeel functies anders dan wonen](#)
- > [Percentage eensgezinswoningen](#)
- > [Sloop eensgezinswoningen](#)
- > [Mobiliteit](#)
- > [Historisch waardevolle gebouwen](#)
- > [Omgevingsvergunning nodig?](#)

Labland: toolbox binnengebieden

► <https://labland.be/wat/topkantoor/>

LabLand	wat	voor wie	hoe	over labland	actueel	contact
		↓	↓	↓		

Binnengebieden

De herontwikkeling van een binnengebied is een uitgelezen kans om een bouwblok toekomstbestendig te maken. Labland ontwikkelde hiervoor een uitgebreide Toolbox.

Toolbox Binnengebieden

Met de steun van de Koning Boudewijnstichting (FDME) werkte Labland twee jaar rond de transformatie van binnengebieden. Daarbij gingen we op zoek naar mogelijkheden om een aantal uitdagingen in een bouwblok aan te pakken door het herontwikkelen van een binnengebied.

Aan de hand van verschillende concrete cases werkten we een Toolbox uit met voorbeeldprojecten, methodieken en workshops om zelf aan de slag te gaan. Deze Toolbox is beschikbaar voor openbare besturen, burgers en organisaties die zelf aan de slag willen gaan met een binnengebied/bouwblok.

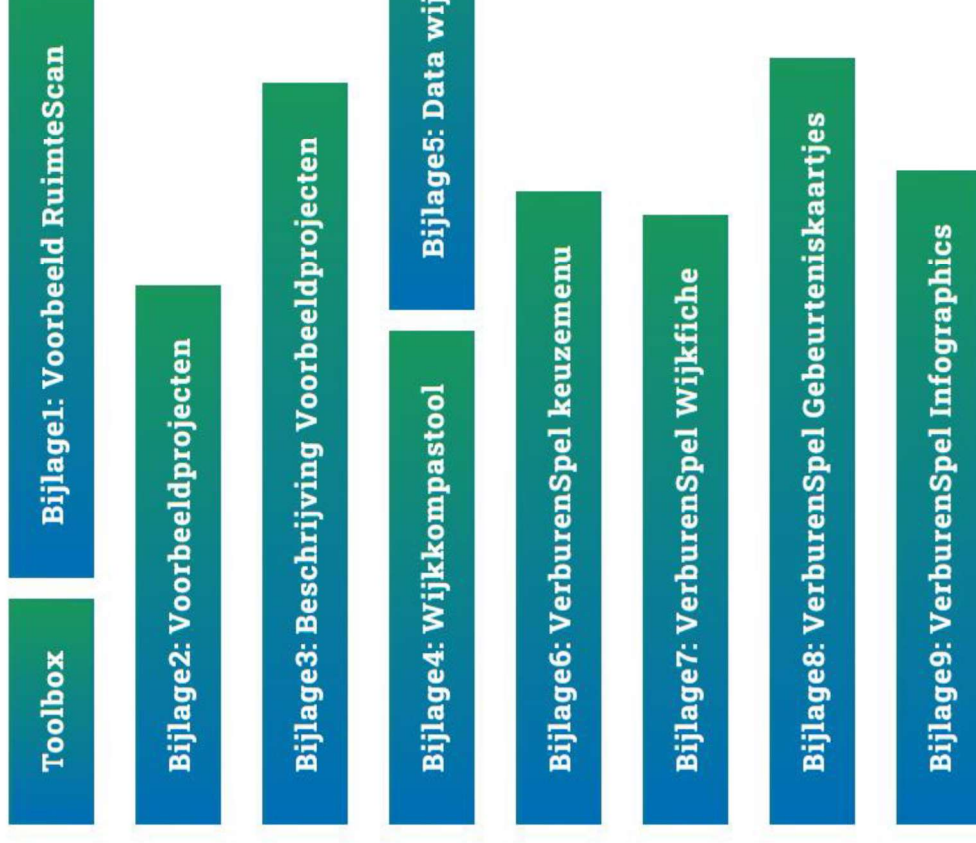
De Toolbox bevat heel wat interessante documenten die hier kunnen worden bekeken.



Labland (2)

- ▶ <https://labland.be/wat/topkantoor/>
- ▶ Vertrekken vanuit Transformatie-gedachte.
Vb. klimaatbestendigheid,...

De Toolbox bevat heel wat interessante documenten die hier kunnen worden bekeken.

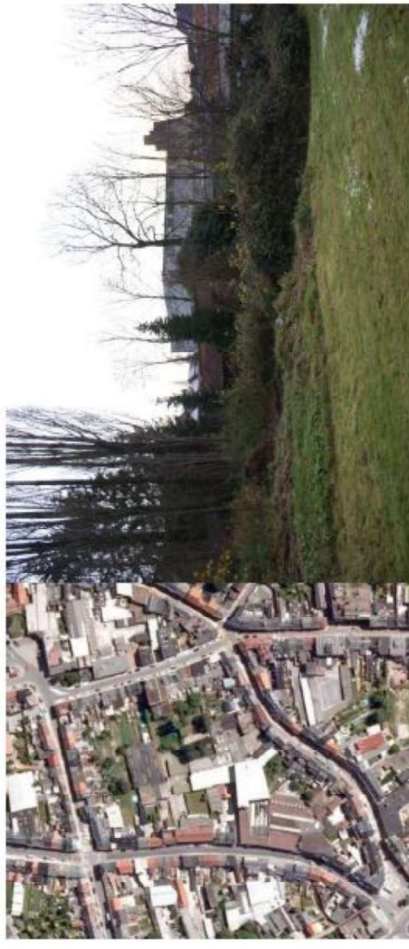


WETTEREN: toetskader

- Reeds aangeven welke ontwikkeling je in elk binnengebied ziet, cfr. Wetteren
 - Met welke kenmerken rekening houden
 - 3 types
 - Per type enkel richtinggevende inrichtingsvoorstellen



4.3.5. Binnengebied E, tussen Moerstraat, Korte Bergstraat, Lange Bergstraat en Hoenderstraat

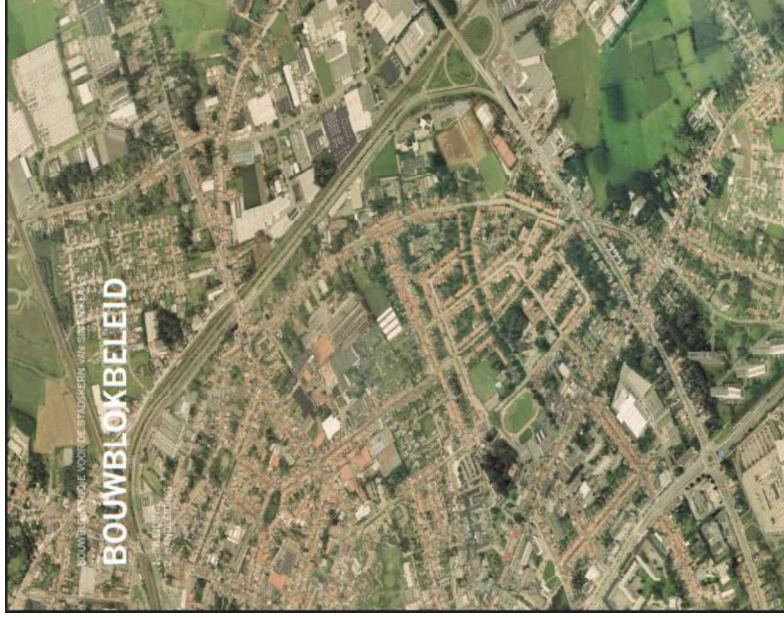


De zeer specifieke, lokale kenmerken van binnengebied E zijn de centrale ligging in centrum en de aanwezigheid van een leegstaand bedrijfspand (Svelta) in de rand.

Richtlijnen voor de toekomstige inrichting van binnengebied E zijn:

- het voldoende aandacht schenken aan het hoogteverschil
- het voorzien van bijkomende groene ruimte
- het behoud van de geringe bestaande natuurwaarden
- het betrekken van het leegstaand bedrijfspand bij de ontwikkeling van het gebied.

SINT-NIKLAAS: methodiek



► https://www.sint-niklaas.be/sites/portaal/files/2018-06/Bouwblokkenstudie_GR20160624.pdf

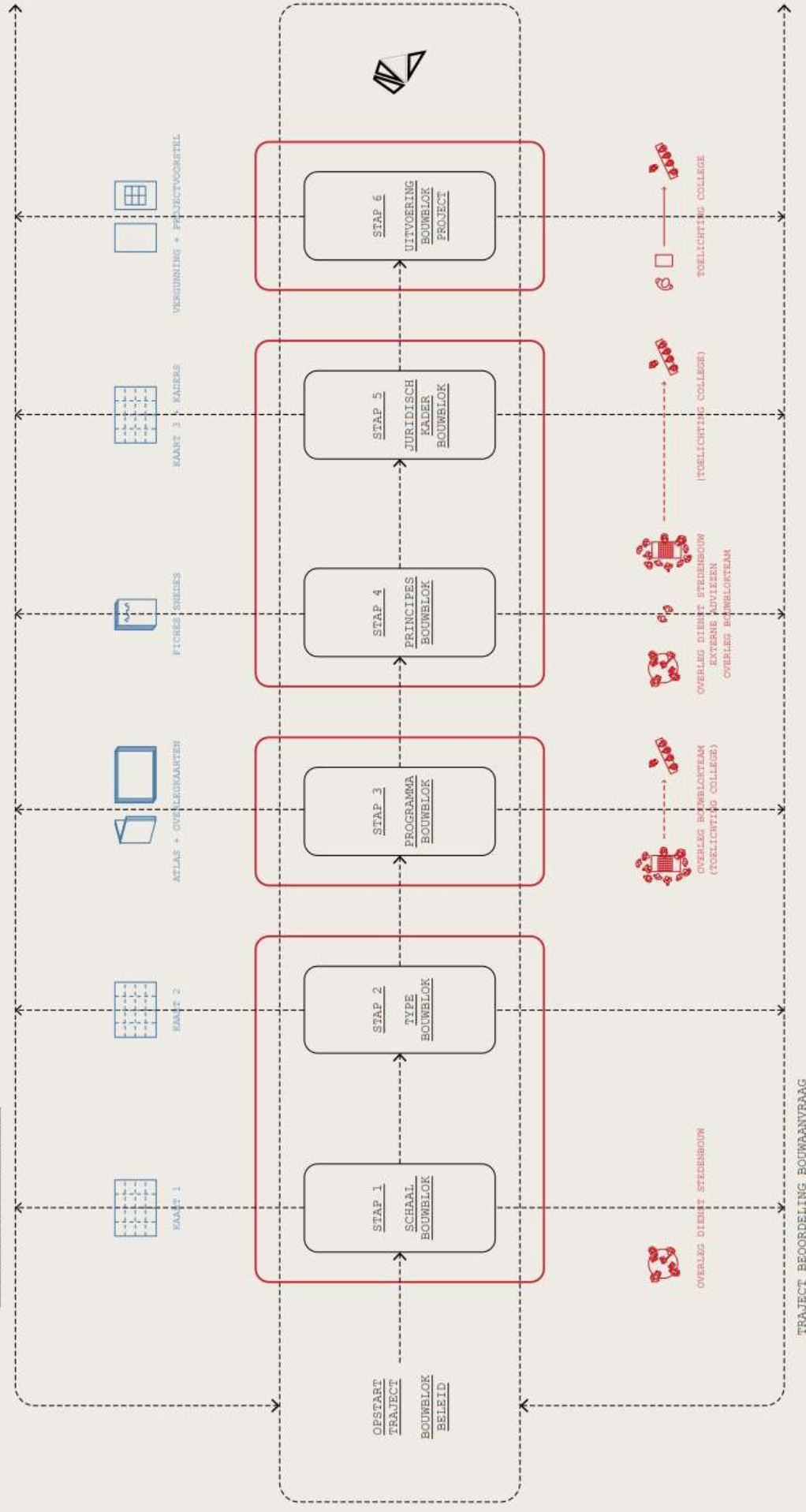
► **Stappenplan doorlopen:**

1. Schaal bepalen
2. Type bouwblok bepalen
3. Programma bepalen
4. (architecturale) ontwerpprincipes
5. Juridische aspecten
6. Uitvoeringsfase

Elke fase is gekoppeld aan producten en aan een overlegplatform.

SINT-NIKLAAS: methodiek

TRAJECT OPMAAK MASTERPLAN



Einde