

Veelgestelde vragen over projectoproep leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie'

1. Komt mijn case in aanmerking, en vanaf welke schaal?

Het is vooral belangrijk dat het ingediende project voldoet aan de gestelde ontvankelijkheidscriteria en een goede argumentatie geeft voor de kwaliteitscriteria.

We verwijzen naar het [invulformulier](#) waar je je case aan de ontvankelijkheidscriteria kan toetsen en we raden je aan je case verder goed te motiveren. Aangezien het gaat om een transformatie op wijkniveau spreekt het voor zich dat kleinschalige verkavelingen bestaande uit een 2 of 5-tal loten niet in aanmerking komen voor dit traject. Het moet gaan om substantiële gehelen die toelaten om verschillende uitdagingen aan elkaar te koppelen. Inspiratie over dit criterium kan ook teruggevonden worden in het verkenningstraject (resultaten gebundeld in [deze brochure - zie website](#)).

2. Welke instantie kan een case indienen?

Deze oproep is gericht aan steden en gemeenten. Samenwerking met derde partijen is mogelijk en wordt aangemoedigd, indien dit het geval is kan een intentiebrief bijgevoegd worden.

3. In welk stadium van realisatie moet de case zich bevinden?

De stad of gemeente moet de intentie hebben om met de wijk aan de slag te gaan, maar moet hier nog niet noodzakelijk concrete stappen in hebben gezet. Ook projecten waarin wel al stappen werden ondernomen kunnen kandideren, in dat geval kan verder gebouwd worden op het reeds verrichte werk.

4. Welke ondersteuning mag ik verwachten?

In de eerste analysefase voorzien we ondersteuning en omkadering door een multidisciplinair regieteam, de opdrachtgevers en twee externe experts. De potenties, haalbaarheid en eerste mogelijke pistes voor transformatie van de verkaveling zullen in kaart gebracht worden. In het regieteam zullen verschillende expertises aanwezig zijn, zowel ontwerpmatig als op vlak van in te zetten instrumenten. Het regieteam voert een procesregie en bezit minstens een juridische en financiële basiskennis voor deze opdracht. Op afroep zullen een jurist en een financiële expert doorheen het hele traject ondersteuning kunnen bieden.

Na die analysefase wordt voor 3 projecten een multidisciplinair ontwerpteam aangesteld in functie van begeleiding op maat. Die begeleiding kan, naast ontwerpmatig, ook juridisch, financieel en/of participatief van aard zijn, afhankelijk van de noden van het project. Het gaat dus om een breed palet op maat van het project. De precieze inhoud van de opdracht voor dit ontwerpteam wordt in overleg met de betrokken gemeente of stad bepaald.

5. Wordt van de gemeente of stad een financiële bijdrage verwacht?

Cofinanciering is geen strikte vereiste gedurende dit traject, maar we zijn wel op zoek naar lokale besturen die zich daadwerkelijk willen engageren en de ambitie hebben om tot een effectieve realisatie op het terrein te komen. Daarvoor zijn inzet van personeel en middelen uiteraard al een eerste indicatie.

Vanuit de Vlaamse Overheid hebben we middelen voorzien voor de aanstelling van een regieteam (i.f.v. deskundige begeleiding in de eerste fase en voor het overkoepelend leertraject) en 3 ontwerpteams (i.f.v. de tweede fase). Daar kan al heel wat studiewerk en begeleiding mee opgevangen worden, maar bepaalde zaken, zoals bv. de uitvoering van een intensief participatietraject met de bewoners op het terrein, worden daarmee niet (volledig) afgedekt.

Naargelang het traject vordert zou het dus wel zinvol kunnen zijn dat de gemeente of stad zelf ook financiële middelen inzet. Ook de latere realisatie op het terrein, of het in gang zetten van eerste quick wins zullen uitvoeringsmiddelen van de lokale besturen vereisen (bijvoorbeeld voor de heraanleg van wegenis enz.).

Het is dus geen vereiste dat er nu al middelen voor uitvoering of verdere trajectuitbouw worden voorzien, al kan het wel als een aanwijzing voor een duidelijk engagement gelezen worden.

6. Welke werklast omvat dit leertraject voor de geselecteerde gemeenten en steden?

De gemeente of stad is en blijft trekker van de transformatie. De gemeente of stad wordt niet belast met rapporteringslast etc., maar we zoeken wel lokale besturen met een duidelijk engagement om aan de slag te gaan en verwachten dus betrokkenheid in het hele proces.

In de analysefase verwachten we dat de medewerker namens de van gemeente of stad minimaal een 5-tal workshops bijwoont, een terreinbezoek organiseert en data aanlevert aan het regieteam.

7. Welk zeggenschap heb ik als stad of gemeente over mijn project?

De lokale besturen zijn trekker van de verkavelingstransformatie en worden doorheen het ganze traject intensief betrokken. De bestekken voor de ontwerpteams in de uitwerkingsfase worden opgesteld door de werkgroep (Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester) in samenspraak met het regieteam en de betrokken steden en gemeenten. Op het einde van dit begeleidingstraject zal de gemeente of stad verder aan de slag kunnen om de transformatie ook effectief te realiseren.

8. Kan de begeleiding leiden tot een robuust juridisch kader om vergunningsbeslissingen op te baseren? En hoe kan de gemeente of stad ondertussen omgaan met ongewenste vergunningsaanvragen?

Het juridische luik en vraagstuk vormt een wezenlijk onderdeel van dit leertraject. De bestaande instrumenten zullen tijdens het begeleidingstraject doorgelicht worden. Er zal onderzocht worden hoe eventuele aanpassingen te realiseren zodat de gemeente of stad haar vergunningenbeleid, voor aanvragen binnen de contouren van de wijk, in lijn kan brengen met het gekozen transformatiepad.

9. Haalbaarheid en draagvlak: hoe verwerft de lokale overheid draagvlak bij de bewoners als zij zelf geen gronden in eigendom heeft?

Een realisatie op het terrein is slechts realistisch wanneer er al een zekere nood aan transformatie leeft op het terrein, door de eigenaars-bewoners en het lokale bestuur. Zo niet is het moeilijk om een dynamiek op gang te brengen en een transformatietraject op te starten.

De aanleiding voor transformatie kan zeer divers zijn, we denken hierbij aan verkavelingen waarin reeds aanvragen komen voor verdichting of opsplitsen van woningen, verkavelingen waar verouderde en te grote woningen moeilijk verkocht raken, of waar geplande infrastructuurwerken een aanleiding kunnen zijn om ook op privaat terrein collectievere woonvormen toe te laten... Ook zonder gronden in eigendom kan de lokale overheid zo'n momentum aangrijpen om haar regierol op te nemen en om het gesprek met de bewoners op te starten.

10. Transformatie van wijken met specifieke onderdelen

Verschillende lokale besturen stelden de vraag of sloop (van de volledige wijk) met wederopbouw, het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en de herontwikkeling van sociale woonwijken in aanmerking komen voor dit begeleidingstraject.

- Woonuitbreidingsgebieden: deze beschouwen we als greenfields die we in de ontvankelijkheidscriteria expliciet uitsluiten. We zijn niet op zoek naar nieuwbouwprojecten, maar naar projecten waarin bestaande wijken getransformeerd of verdicht worden. Indien (een klein stukje) woonuitbreidingsgebied deel uitmaakt van een grotere, bestaande te transformeren wijk, kunnen we dit geval per geval afwegen.
- Sloop en wederopbouw: met dit traject willen we echt pionieren rond een meer stapsgewijze en kleinschalige verdichting in verkavelingen met versnipperde eigendom. Sloop en wederopbouwprojecten (van een aantal percelen) kunnen uiteraard wel een mogelijk onderdeel zijn van de herontwikkeling van de wijk, maar wijken waar gekozen wordt voor een volledige tabula rasa nemen we niet mee in dit leertraject.
- Sociale woonwijken: ook de integrale herbouw van een sociale woonwijk die in handen is van 1 eigenaar valt buiten de scope van dit leertraject. Sociale woonwijken met versnipperde eigendomsstructuur of in 1 eigendom maar als onderdeel van een ruimere wijk met ook andere eigenaars komen mogelijk wel in aanmerking.

Heb je nog vragen? Mail naar pbm.omgeving@vlaanderen.be