

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 26 juni 2017**

**Besluit nummer: 2017\_GR\_00675**

**Onderwerp:**

**Definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP nr. 167 Stedelijk Wonen - Vaststelling**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om kennis te nemen van het gemotiveerde advies van 10 april 2017 van de GECORO, naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (nr. 167) 'Stedelijk Wonen', en om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP nr. 167 'Stedelijk Wonen' definitief vast te stellen.

**Bevoegd:** Sven Taeldeman

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, § 6

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, § 6
- Het Decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen

- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- RUP 167 Stedelijk Wonen - algemene toelichtingsnota
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Drongen
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Gentbrugge
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Gent-Centrum
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Gent-centrum binnenstad deel Coupure
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Gent-centrum binnenstad deel Ekkergem
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Gent-centrum binnenstad deel Heernis - Muinkpark
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Gent-centrum binnenstad deel Prinsenhof - Sint-Macharius
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Gent-centrum binnenstad deel Sint-Michiels
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Gent-centrum binnenstad deel Tolhuis - Zuid
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Ledeberg
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Mariakerke
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Oostakker
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Sint-Amandsberg
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Sint-Denijs-Westrem
- RUP 167 Stedelijk Wonen - deelgebied Wondelgem
- RUP 167 MER-screeningsnota (informatief)
- RUP 159 Vinderhoutse Bossen - Leeuwenhof - De Campagne - MER-screeningsnota (informatief)
- RUP 167 gebundelde bezwaren openbaar onderzoek (informatief)
- RUP 167 openbaar onderzoek - advies Deputatie (informatief)
- RUP 167 openbaar onderzoek - advies Elia (informatief)
- RUP 167 Ontwerp - Gecoro-advies nav openbaar onderzoek

**Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:**

dossier RUP

---

## MOTIVERING

- **Situering**

Het RUP Stedelijk Wonen bestaat uit een aantal ruimtelijk van elkaar gescheiden onderdelen die verspreid zijn over het grondgebied van de stad en waarbij het thema “wonen” in zijn ruimste zin het gemeenschappelijk element vormt. Het RUP Stedelijk wonen kent drie hoofddoelstellingen: 1. het oplossen van een aantal technisch stedenbouwkundige problemen, 2. het ondersteunen van de beleidsvisie “wonen” en 3. het oplossen van een aantal concrete problemen van vergunningverlening.

- **Voorlopige vaststelling ontwerp RUP**

De gemeenteraad heeft op 24 oktober 2016 het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 167) Stedelijk Wonen, bestaande uit een bundel met een algemene toelichtingsnota en vijftien bundels per deelgebied, nl. Gent Centrum, Gent Centrum - binnenstad: Coupure, Gent Centrum - binnenstad: Ekkerghem, Gent Centrum - binnenstad: Heernis - Muinpark, Gent Centrum - binnenstad: Prinsenhof - Sint-Macharius, Gent Centrum - binnenstad: Sint-Michiels, Gent Centrum - binnenstad: Tolhuis - Zuid, Drongen, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Oostakker, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem en Wondelgem, waarbij telkens per deelgebied een specifieke toelichtingsnota, plannen met de feitelijke en juridische toestand, stedenbouwkundige voorschriften, grafische plannen en eventueel plannen planbaten-planshade zijn opgenomen en twee screeningsnota's, die als verplichte bijlagen bij dit besluit zijn gevoegd, voorlopig vast.

- **Openbaar Onderzoek**

Het college van burgemeester en schepenen heeft het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk RUP van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017 onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking van het bericht van bekendmaking op alle stedelijke aanplakplaatsen, publicatie van het bericht van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 10 november 2016 en in drie dagbladen alsook met een bericht op de gemeentelijke website.

- **Advies Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)**

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) heeft tijdens de periode van het openbaar onderzoek twee adviezen ontvangen:

- op 28 november 2016 het advies van 22 november 2016 van Elia;
- op 27 december 2016 het advies van 22 december 2016 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat 39 bezwaarschriften ontvangen. Nadien zijn nog twee laattijdige bezwaren bezorgd. Sommige bezwaren zijn door meerdere personen ondertekend. In de vergadering van 28 maart 2017 heeft de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld, gecoördineerd en hierover beraadslaagd. Naar aanleiding van deze beraadslaging heeft de GECORO, op 10 april 2017 een advies uitgebracht.

### **Aanpassingen na openbaar onderzoek en GECORO-advies**

Op basis van artikel 2.2.14, §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, kunnen er bij de definitieve vaststelling van het RUP ten opzichte van het voorlopig vastgestelde RUP wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, opmerkingen en adviezen of het advies van de GECORO. Als gevolg van het GECORO-advies, waarin de ontvangen adviezen van de deputatie en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar integraal werden overgenomen en de ingediende bezwaren werden gebundeld en gecoördineerd, hebben de aanpassingen (naast beperkte tekstaanpassingen ter verbetering van tekstuele fouten of ter verduidelijking van bepaalde opmerkingen uit de adviezen of ingediende bezwaren) t.o.v. het ontwerp van gemeentelijk RUP nr. 167 Stedelijk Wonen betrekking op volgende aanvullingen:

### **Algemene voorschriften**

Naar aanleiding van een aantal bezwaren zijn de definitie eengezinswoning, schakelwoning, meergezinswoning toegevoegd. De definitie van gemeenschapsvoorzieningen is verder verduidelijkt (grootschalige studentenhuisvesting is toegevoegd). De toelichting van het algemeen voorschrift m.b.t. tot de bouwhoogte is verduidelijkt. Op de vraag van de Provincie om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m<sup>2</sup> meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen wordt ingegaan. Een voorschrift die dit oplegt, is toegevoegd aan de algemene voorschriften. Het advies van de GECORO wordt hier gevolgd.

#### **Deelgebied Drogen – Avennesdreef**

Zowel in de toelichtingsnota als in de toelichtingkolom bij de voorschriften wordt de waardevolle (te behouden) boom vermeld. Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gentbrugge- Emiel Claeyslaan**

In de toelichting wordt telkens de jeugdlokalen en speelterreinen mee vermeld als aanwezige functie. De gronden in gebruik door de school en de scoutswerking worden omgezet naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen met bijhorende aangepaste voorschriften. Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gentbrugge- Jean Jaurès laan**

De bouwzone SW1 wordt beperkt uitgebreid in functie van de toevoeging van een kruiwagenpad en de optimalisatie van de stedenbouwkundige structuur. De watertoren wordt in de bouwzone opgenomen en er wordt een kruiwagenpad verplicht opgelegd. De indicatieve aanduiding voor de ontsluitingsweg wordt van het plan verwijderd, gezien deze niet verplicht wordt. Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gentbrugge – Kerkstraat / Gentbruggeaard**

Een gedeelte van de garageboxen wordt opgenomen in de zone SW3. De toelichting is verduidelijkt m.b.t. het terrein met garageboxen. De toelichting is gecorrigeerd waar nodig. Zo is een tekening die verkeerd geïnterpreteerd kan worden, verwijderd. Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum – Charles De Kerchovelaan**

De maximale toegestane bouwhoogte wordt verruimd en is nader gespecificeerd per gebouw. De voorschriften worden verruimd zodat ook nieuwbouw mogelijk is. De voorschriften met betrekking tot het binnenplein zijn beperkt aangepast. De voorschriften zijn aldus een betere juridische vertaling van het door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde "Ontwerpkader site Leopoldskazerne dd. september 2015". In de algemene voorschriften zijn de definitie van schakelwoning, eengezinswoningen meergezinswoning verduidelijkt. In afwijking op het algemeen voorschrift is het voorschrift, waarbij aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen slechts toegelaten zijn voor zover zij op kleinschalige wijze verweven worden met de woonfunctie, niet van toepassing op deze site. Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum De Deynesite**

Op basis van het advies van de Provincie wordt het tracé van twee waterlopen indicatief opgenomen op het grafisch plan en wordt in de toelichting verwezen naar de ter zake geldende wetgeving. Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum – Marseillestraat**

De toegestane bouwhoogte in Sw3 wordt voor het aandeel meergezinswoningen van 3 naar 4 gebracht. In Sw5 wordt de toegestane bouwhoogte van 4 op 5 gebracht. Het advies van de GECORO wordt hiermee grotendeels gevolgd. Enkel in SW3 wordt de toegestane bouwhoogte opgetrokken tot 4 bouwlagen voor het aandeel meergezinswoningen. Dit is een nuancering op het advies van de GECORO. Het is immers niet overal wenselijk om in deze zone 4 bouwlagen te realiseren.

#### **Deelgebied Gent-Centrum – Meulestedsesteenweg 2**

De bestemmingsvoorschriften worden verruimd zodat gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele instellingen ook als hoofdbestemming gerealiseerd kunnen worden. Ook wordt aan de voorschriften toegevoegd dat minstens 10 % van de BVO dient te bestaan uit een niet-woonfunctie. Achterliggende doestelling is een minimale mix aan functies te realiseren. Ook wordt een verbinding opgelegd tussen groengebied en kaai met een minimale breedte van 10 m en die niet overbouwbaar is. Het advies van de GECORO wordt hiermee grotendeels gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum – Toemaattragel**

De toelichting en de voorschriften zijn verduidelijkt.

Op basis van het advies van de Provincie wordt het tracé van een waterloop indicatief opgenomen op het grafisch plan. Aan de voorschriften van SW2 is toegevoegd dat e bij de inrichting van de site bijzondere aandacht moet gaan naar de mobiliteitsimpact op de omgeving en dat de site bij voorkeur autoluw wordt ingericht. Op het grafisch plan is de zone SW3 beperkt groter gemaakt zodat deze ongeveer een gelijke oppervlakte heeft als de gelijkaardige zone in het BPA 129 Toemaattragel. Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum (binnenstad) – Coupure**

Een voorschrift wordt toegevoegd zodat rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen behouden kunnen blijven en verbouwd/herbouwd kunnen worden. Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum (binnenstad) Ekkergerm**

Volgend voorschrift is toegevoegd: “De inrichting van het gebied wordt zo voorzien zodat een permanente keer- of doorstroomfunctie i.f.v. de Pieter Colpaertsteeg mogelijk is.” Het advies van de GECORO wordt hiermee gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum (binnenstad) Sint-Michiels**

De voorschriften zijn aangepast zodat ook gemeenschapsvoorzieningen, naast wonen, bij de minimum te voorzien 70 % gerekend worden. De algemene definitie van gemeenschapsvoorzieningen bij de algemene voorschriften is verduidelijkt. Grootschalige

studentenhuisvesting is hier nu onder vermeld. De bouwhoogte in het binnengebied is opgetrokken van 2 naar 3 bouwlagen. Het advies van de GECORO wordt hiermee deels gevolgd.

#### **Deelgebied Oostakker – Bredestraat 2**

Op basis van het advies van de Provincie wordt het tracé van een waterloop indicatief opgenomen op het grafisch plan. In de toelichting wordt verwezen naar de ter zake geldende wetgeving. Het advies van de GECORO wordt hier mee gevolgd.

#### **Deelgebied Oostakker – Centrum - noord**

De toelichting van het algemeen voorschrift m.b.t. de bouwhoogte is verduidelijkt. Het advies van de GECORO wordt hier gevolgd.

#### **Deelgebied Sint-Amandsberg - Antwerpsesteenweg**

Op een bezwaar m.b.t. tot de verdere versnippering wordt ingegaan. Zo worden de voorschriften bij SW4 aangevuld met volgend voorschrift: "Om tot een voldoende fysieke interactie en ecologische doorwaadbaarheid te komen wordt deze strook op meerdere plaatsen onderbroken en onbebouwd gelaten." Zo wordt een grotere doorwaadbaarheid voor fauna en flora gecreëerd.

#### **Deelgebied Sint-Amandsberg – Beelbroekstraat**

Op basis van het advies van de GECORO worden de plannen en voorschriften zo aangepast, zodat de in het voorbereidend inrichtingsplan voorziene vloeroppervlakte kan worden gebouwd langs de straat. Het advies van de GECORO wordt gevolgd.

#### **Sint-Denijs-Westrem – deelgebied Afsnee dorpskom 3**

De tekst in de toelichting is aangepast aan het voorschrift. Het advies van de GECORO wordt gevolgd.

#### **Wondelgem – deelgebied Parkstad**

Op het grafisch plan is een zone ingetekend waar meergezinswoningen toegelaten worden. Ook is een voorschrift toegevoegd dat op percelen met rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen meergezinswoningen verder mogen gebouwd en verbouwd worden. Het advies van de GECORO wordt gevolgd.

#### **Niet opgenomen adviezen en bezwaren**

De overige opmerkingen of bezwaren uit het openbaar onderzoek werden niet gevolgd of hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassingen.

#### **Deelgebied Drongen- Avennesdreef**

Op de bezwaren horende bij de Avennesdreef wordt niet ingegaan. Voor de argumentatie wordt verwezen naar het advies van de GECORO.

#### **Deelgebied Gentbrugge – Jean Jaurèslaan**

Op een aantal bezwaren horende bij dit deelgebied wordt niet ingegaan. Voor de argumentatie wordt verwezen naar het advies van de GECORO.

#### **Deelgebied Gentbrugge – Kerkstraat / Gentbruggeaard**

Op een aantal bezwaren horende bij dit deelgebied wordt niet ingegaan. De argumentatie van de GECORO wordt hier gevolgd.

#### **Deelgebied Gentbrugge – Ooievaarsnest**

Op een vraag tot opname van dit deelgebied kan niet worden ingegaan. De argumentatie van de GECORO wordt gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum – Charles de Kerchovelaan**

Op een deel van de bezwaren horende bij dit deelgebied wordt niet ingegaan. De argumentatie van de GECORO wordt gevolgd.

#### **Deelgebied Gent-Centrum – Meulesteedsesteenweg 2**

Op een aantal bezwaren horende bij dit deelgebied wordt niet ingegaan. Een compromisvoorstel komt wel deels tegemoet aan de bezwaren. De argumentatie van de GECORO wordt gevolgd.

#### **Deelgebied Oostakker – Centrum – Noord**

Op een vraag tot opname van een bijkomend gebied kan niet worden ingegaan. De argumentatie van de GECORO wordt gevolgd.

#### **Deelgebied Sint-Amandsberg – Admiraaldreef**

Op de bezwaren over mogelijke overlast voor de buurt wordt niet ingegaan. De argumentatie van de GECORO wordt gevolgd.

#### **Deelgebied Sint-Amandsberg – Adolf Baeyensstraat 2**

Op het bezwaar over een te lage toegestane maximale bouwhoogte wordt niet ingegaan. Het advies van de GECORO hierover wordt aldus gevolgd.

#### **Deelgebied Sint-Amandsberg- Antwerpsesteenweg/ Antwerpsevoetweg**

Op de meeste bezwaren m.b.t. tot dit deelgebied wordt niet ingegaan. Voor de argumentatie wordt verwezen naar het advies van de GECORO.

#### **Volgende elementen in het advies van de GECORO worden niet gevolgd**

#### **Deelgebied Gentbrugge – Kerkstraat / Gentbruggeaard**

Het advies van de GECORO om minimum 20% van de BVO voor economische activiteiten te verplichten wordt niet gevolgd. Rekening houdend met het gewenste bouwprogramma (ca. 15000

m<sup>2</sup>) voor deze site zou dit minstens 3000 m<sup>2</sup> aan economische functies betekenen. Rekening houdend met de ligging en de beperkte bereikbaarheid door smalle straten, wordt dit als te belastend aanzien voor de kern van Gentbrugge. Daarom wil de Stad dit niet verplicht opleggen. De voorschriften laten dit evenwel mogelijk.

### **Deelgebied Gent-Centrum – De Deynesite**

Op het advies van de GECORO om een deel van een zone af te splitsen en niet voor wonen maar voor economische activiteiten te bestemmen, wordt niet ingegaan. Het advies van de GECORO werd gegeven vanuit een bezorgdheid voor de woonkwaliteit, die zo dicht bij de R4 minder zou zijn. Andere projecten leren ons dat er met technische oplossingen en mits enige moeite er wel een kwalitatief woonklimaat kan gerealiseerd worden en de woonfunctie dus niet op voorhand dient uitgesloten te worden. Naar aanleiding van de opmerking van de GECORO op de plenaire vergadering is indertijd dan ook volgend voorschrift toegevoegd: “De woonfunctie dient zo ingeplant en vormgegeven te worden zodat de geluidshinder voor de woningen beperkt wordt.” Dit voorschrift volgt ook het advies uit de MER-screening, dat stelt dat de geluidshinder voor woningen in de zuidelijke gebouwen dient herleid te worden tot aanvaardbare normen.

### **Deelgebied Gent-Centrum – Marseillestraat**

Op het advies van de GECORO om het wijkpark en andere publieke groenzones op te nemen in een apart onderdeel SW2 wordt niet ingegaan. De bestaande aangrenzende parken en andere publieke groenzones worden opgenomen in het thematisch RUP Groen. Dit planningsproces is lopende.

Op het advies van de GECORO een minimum percentage van de BVO voor economische functies te voorzien in SW5 wordt niet ingegaan om volgende redenen: Met betrekking tot handel en horeca zijn dit functies die zeer moeilijk voet aan de grond krijgen in deze langgerekte woonwijk. Deze economische functies zijn in veel gevallen moeilijk levensvatbaar. Er is dan ook geopteerd om dit niet te verplichten in de voorschriften omdat dit te weinig flexibiliteit biedt. Wel wordt meegegeven dat de huisvestingsmaatschappij hier op het gelijkvloers de ambitie heeft een sociale kruidenier te willen huisvesten.

### **Deelgebied Gent-Centrum – Meulestedsesteenweg 2**

In afwijking op het advies van de GECORO, waar de GECORO een bouwhoogte van 6 bouwlagen voorstelde, zijn de plannen zo aangepast zodat op de hoek van Meulestedekaai max. 5 bouwlagen mogelijk zijn, langs het O-W-gerichte deel van Meulestedekaai max. 4 bouwlagen mogelijk zijn en voor de rest van het deelgebied 3 bouwlagen. De GECORO adviseerde één verbinding tussen groengebied en kaai. Hier wordt bijkomend een tweede verbinding tussen publiek groen en kaai verplicht zodat bepaalde kijk- en zichtlijnen behouden blijven en er voldoende interactie kan zijn tussen deze openbare gebieden.

### **Deelgebied Gent-Centrum (binnenstad) Sint-Michiels**

De GECORO vraagt om het voorschrift aan te passen zodat maakeconomie ook mogelijk is. Hier wordt niet op ingegaan omdat de algemene voorschriften dit al als nevenfunctie mogelijk maken. De voorkeur van de Stad gaat echter naar een woonfunctie.

De GECORO vraagt om op het grafisch plan bij SW2 een indicatieve aanduiding van een groene ruimte aan te duiden. Omdat dit de gewenste flexibiliteit hypothekeert en om aan deze bezorgdheid

tegenoet te komen wordt in de voorschriften voorzien dat er, tegelijk met de groennorm voor woningen ook een groennorm voor kamers wordt opgelegd (10 m<sup>2</sup>/kamer), met een minimale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> aan publiek groen.

De GECORO vraagt ook om volgend voorschrift toe te voegen: “De inrichting van het deelgebied houdt rekening met de potenties van collectieve vervoersvoorzieningen.” Er wordt verondersteld dat hier al aan voldaan is door het bestaande voorschrift dat stelt dat de inrichting van het deelgebied aan straatzijde rekening houdt met de behoeften die ontstaan door de vertraming van lijn 3.

### **Deelgebied Oostakker – Bredestraat 2**

De GECORO vraagt om een indicatieve aanduiding van de publieke groenzone op het grafisch plan. Hier wordt niet op ingegaan omdat er al in de voorschriften tekstueel wordt opgelegd waar dit publiek groen dient voorzien te worden. Het voorschrift “Dit publiek groen wordt geclusterd en sluit aan op de bestaande groenas.” lijkt voldoende duidelijk en houdt tegelijkertijd nog voldoende flexibiliteit in.

### **Deelgebied Sint-Amansberg – Admiraaldreef:**

In tegenstelling tot het advies van de GECORO om de voorschriften te verruimen zodat ook andere economische activiteiten, bij stopzetting van de bestaande, mogelijk blijven, wordt niet ingegaan. De bestaande economische activiteit is momenteel goed verweven met de woonfunctie. Nieuwe economische activiteiten kunnen het gevonden evenwicht verstoren en hinderlijk zijn in deze woonstraat. Met het voorschrift “De bestaande economische activiteit wordt ook als enige of overwegende bestemming toegelaten” wordt een uitdoofscenario gecreëerd. Hiermee wordt afgeweken op het advies van de GECORO.

### **Deelgebied Sint-Amansberg – Adolf Baeyensstraat 2**

Op het bezwaar om het minimum aandeel economische activiteiten van 60% naar 40% wordt ingegaan. Op basis van ontwerp onderzoek en rekening houdend met de ligging en configuratie van het perceel is het te verantwoorden om het verplicht aandeel economische activiteiten dan ook te verminderen. De voorschriften zijn zo opgebouwd zodat altijd meer economische activiteiten mogelijk zijn. Ook wordt nog voldoende flexibiliteit behouden. Hiermee wordt afgeweken van het advies van de GECORO.

### **De GECORO herneemt ook de algemene adviezen naar aanleiding van het voorontwerp.**

Het gaat onder meer over:

- Overstromingsgevoelige en infiltratiegevoelige gebieden
- Verweving: het opleggen van een minimum percentage BVO voor functies andere dan wonen
- De definiëring van publiek groen, de groennorm per wooneenheid
- De definiëring van verschillende woontypologieën

### **Overstromingsgevoelige en infiltratiegevoelige gebieden**

De GECORO vroeg naar aanleiding van het voorontwerp om de aanbevelingen en de verplichtingen van de Waterparagraaf op consistente wijze te vertalen in de relevante deelgebieden van het RUP. Na juridisch advies is toen geopteerd om de aanbevelingen en de verplichtingen op te nemen in de algemene voorschriften en niet per deelgebied afzonderlijk. Het afdwingend karakter van algemene voorschriften is nl. hetzelfde als deze specifiek voor een deelgebied. Het advies van de GECORO wordt aldus niet gevolgd.

### **Verweving: opleggen van een minimum percentage BVO voor functies andere dan wonen**

De GECORO adviseerde naar aanleiding van het voorontwerp om een minimum aan andere functies verordenend op te leggen in het kader van de gewenste verweving. In een aantal gevallen wordt hier op ingegaan en zijn minima aan niet-woonfuncties verplicht opgelegd (bv. Gent Centrum – Meulestedesteedsesteenweg 2). In een aantal gevallen, waar de ruimtelijke context zeer specifiek is, (bv. beperkte ontsluitingsmogelijkheden (bv. Gentbrugge – Kerkstraat-Gentbruggeaard), beperkt draagvlak in de buurt) wordt dit niet verplicht gemaakt. Wel zijn de voorschriften zo flexibel dat dergelijke functies wel mogelijk zijn. Hier wordt het advies deels niet gevolgd omdat dit in specifieke situaties de gewenste flexibiliteit in de weg staat.

### **De definiëring van publiek groen**

Op vraag van de GECORO naar aanleiding van het voorontwerp is de groennorm wel degelijk verduidelijkt. In een aantal deelgebieden of onderdelen van deelgebieden is er een groennorm van 20 m<sup>2</sup> bijkomend publiek groen per woonentiteit opgenomen in de bijzondere voorschriften. Er is ook een accent gelegd op “recreatief” groen. Er is toegevoegd dat dit groen moet geclusterd zijn. In de toelichting is toegevoegd dat het bestaand groen als referentie geldt bij de evaluatie van de vergunningsaanvraag. Op vraag van de GECORO is in het voorontwerp ook een definitie van publiek groen toegevoegd (“Publiek groen: Een groene, afgebakende ruimte die voor iedereen toegankelijk is. De publieke toegang van en naar deze ruimte wordt verzekerd, hetzij rechtstreeks via de openbare weg, hetzij via een recht van doorgang.”) Er is toen voor het overgrote deel aan de bemerking van de GECORO tegemoet gekomen. De aanpassingen die naar aanleiding van het voorontwerp zijn doorgevoerd lijken voldoende.

### **De definiëring van verschillende woontypologieën**

De GECORO stelde, naar aanleiding van het voorontwerp, naast eengezinswoning, meergezinswoning en schakelwoning de opname van een bijkomend woningtype voor: het gemeenschappelijk wonen. De herhaling van de opmerking n.a.v. het voorontwerp is aangevuld met de vraag om de stedenbouwkundige voorschriften zo aan te passen zodat grondgebonden gemeenschappelijke woningen kunnen worden toegestaan, naast eengezinswoningen en schakelwoningen. Ook vraagt de GECORO om het “gemeenschappelijke wonen” te definiëren conform het decreet BS 20/03/2017. Hier wordt in dit RUP momenteel niet op ingegaan omdat de consequenties van het inschrijven van deze vorm van wonen nog niet helemaal uitgeklaard zijn. Gemeenschappelijk wonen wordt volgens het decreet ‘Proefomgeving voor experimentele woonvormen’ (BS 30/03/2017) gedefinieerd als *‘een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer.’*

Deze woonvorm is ingeschreven vanuit het idee om zo twee of meer huishoudens op hetzelfde adres in te schrijven, maar toch als aparte huishoudens te beschouwen op fiscaal vlak en met betrekking tot uitkeringen. Op stedenbouwkundig vlak echter zijn er vandaag te weinig garanties om te vermijden dat deze (goedbedoelde) definitie in de praktijk verglijdt tot het onrechtmatig opdelen van een woning tot meerdere entiteiten, waarbij van samenleven geen sprake meer is. Verder intern onderzoek is momenteel lopende om te bekijken of het doel achter deze woonvorm al dan niet stedenbouwkundig moet geregeld worden (of eerder op fiscaal vlak een oplossing moet krijgen). Indien blijkt dat een oplossing op stedenbouwkundig vlak noodzakelijk is, zal bekeken worden hoe dit verder kan geconcretiseerd worden en welke stedenbouwkundige voorwaarden daarbij noodzakelijk zijn.

Gelet op het feit dat dit momenteel op Vlaams niveau beschouwd wordt als een experimentele woonvorm, waarbij projecten zullen opgestart worden die over een proefperiode van 6 jaar lopen en nadien zullen geëvalueerd worden, is het te vroeg dit in te schrijven in een verordenend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, dat immers over een veel langere termijn vaste regels hanteert.

### **Bijkomende reacties op GECORO-advies**

In het GECORO-advies kwamen volgende voorafgaande opmerkingen aan bod:

De GECORO betreurt dat de communicatie naar aanleiding van het openbaar onderzoek zeer divers en beperkt was.

De communicatie voor het openbaar onderzoek is verlopen volgens de wettelijke procedures. Bovenop de wettelijk verplichte communicatie is publicatie in het stadsmagazine verschenen en zijn alle gegevens op de website van de Stad Gent geplaatst. De personen die in de loop van het planningsproces hebben gereageerd, zijn via e-mail verwittigd.

De GECORO heeft ernstige bedenkingen bij de methodiek die door het college van burgemeester en schepenen in bepaalde gevallen werd gevolgd bij de opmaak van dit RUP, meer inzonderheid de inzet van gevalideerde masterplannen als afwegingskader. Meer bepaald het tijdstip waarop een dergelijk plandocument van toepassing wordt en het statuut dat dit document krijgt door de goedkeuring ervan door het schepencollege. De GECORO pleit ervoor dat het schepencollege in de toekomst dergelijke masterplannen niet langer goedkeurt, maar hier enkel akte van neemt.

Het is een gangbare praktijk om onder meer voorafgaand aan een RUP procedure voor de meer complexe gebieden ontwerp onderzoek uit te voeren om de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen van een gebied te kennen. Dit ontwerp onderzoek wordt aldus gebruikt om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling te komen. Na akkoord van het college over de ruimtelijke opties vertalen we deze in haalbare en tijdsbestendig voorschriften (bv. V/T-index, minimale groenoppervlakte, bouwhoogtes, maximale bouwprogramma's, oppervlakte publiek groen, ...). Het is dus logisch dat dit voorafgaand aan, of in de loop van een RUP- planningsproces, wordt toegepast. Zoals voor grotere sites die niet in een RUP procedure komen, vragen we dat de private of publieke initiatiefnemer dergelijk ontwerp onderzoek voor een stedenbouwkundig inrichtingsplan uitvoert. De stedelijke diensten begeleiden deze opdracht om tot een gedragen plan/ontwerp te komen dat aan het college voor akteneming wordt voorgelegd.

De akteneming van een dergelijk plan door het college is richtinggevend voor de opmaak van een RUP, met dien verstande dat er in de loop van het RUP-planningsproces, op basis van adviezen en bezwaren (uit o.a. het openbaar onderzoek), er nog altijd wijzigingen mogelijk zijn. Het is dus een misverstand dat de plannen door een dergelijke akteneming of goedkeuring van de hoofdlijnen definitief goedgekeurd zijn en dat er geen wijzigingen aan het project door nieuwe elementen uit het RUP-planningsproces meer mogelijk zijn. De praktijk leert ons dat in nogal wat deelgebieden, waarvoor een masterplan is opgemaakt, als aanzet voor een ruimtelijk uitvoeringsplan, er nog altijd wijzigingen gebeuren in de loop van het RUP-planningsproces.

De GECORO merkt op dat sommige overheidsdiensten / besturen direct of indirect een adviserende/beslissende rol hebben in de wettelijke procedure doch anderzijds als eigenaar betrokken partij zijn. De GECORO pleit in dergelijke situaties voor grotere transparantie, bijvoorbeeld door de onderscheiden rollen die eenzelfde instantie opneemt, explicieter te benoemen.

Er is inderdaad vastgesteld dat tijdens het openbaar onderzoek bezwaren/adviezen zijn verstuurd van overheidsdiensten die ook eigenaar/initiatiefnemer zijn. We vertrouwen erop dat de GECORO hiervan abstractie maakt en de bezwaren op hun inhoudelijke en ruimtelijke impact beoordeelt.

De GECORO merkt op dat er na de MER-screening van het concept-RUP nog drastische wijzigingen zijn gebeurd aan sommige deelgebieden (Beelbroekstraat in St. Amandsberg wordt hier vernoemd), waardoor de MER-screening niet langer een adequaat beeld oplevert van de te verwachten milieueffecten. De GECORO vraagt om na te gaan of dit juridisch correct is.

Voor de Beelbroekstraat geven we aan dat het in de MER-screening onderzochte bouwprogramma hetzelfde is als in de definitieve RUP. De footprint en de locatie van de bouwzones zijn beperkter dan deze in het concept-RUP waarvan de milieueffecten onderzocht zijn. Voor een aantal aspecten zou dit moeten resulteren in een gunstiger resultaat. In het advies vraagt de GECORO om in die gevallen waar de deelgebieden substantieel afwijken van wat beoordeeld wordt tijdens de MER-screening, het stadsbestuur bijkomende verantwoording geeft wat ook is gebeurd. Tussen concept-RUP en definitieve aanvaarding zijn inderdaad beperkte wijzigingen gebeurd. De wijzigingen die nog gebeurd zijn kunnen als volgt samengevat worden:

- Wijzigingen zonder impact op het bouwprogramma en bouwlocatie:
  - Verduidelijken voorschriften, toevoegen motivatie
  - Juridisch correct maken van de voorschriften en de toelichting
  - Correct maken van zonegrenzen
  - ...
- Wijzigingen met mogelijks een impact op bouwprogramma en bouwlocatie (en dus mogelijk andere milieueffecten)
  - In een aantal deelgebieden is de bestemming beperkt verruimd( vb. het bijkomend toestaan van economische functies, het toestaan van gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele functies, toestaan meergezinswoningen, ....
  - De verhouding aandeel wonen, aandeel economische functies, ééngezinswoningen/meergezinswoningen is in een aantal deelgebieden gewijzigd.
  - De bouwhoogte is in een aantal gevallen gewijzigd (van 2 naar 3; van 3 naar 4 en van 4 naar 5 bouwlagen is in een aantal deelgebieden vastgesteld)
  - Het opleggen van een minimum aandeel groen of een groennorm
  - Het beperkt wijzigen van zonegrenzen en het beperkt uitbreiden van bouwzones

- Er is één deelgebied toegevoegd, dat betrekking heeft op een bouwmogelijkheid voor één woonentiteit. Het betreft hier het Deelgebied Drogen- Avennesdreef. Een MER-screening voor dit deelgebied gebeurde in het kader van het ontwerp van RUP Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof – De Campagne. (dit deelgebied is indertijd door de provincie uitgesloten uit het RUP Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof- De Campagne.) De milieueffecten werden indertijd aldus voldoende onderzocht.

Na juridisch advies blijken bovengenoemde soort wijzigingen zeer beperkt van aard te zijn waardoor de ingeschatte bouwprogramma's die beoordeeld zijn in de MER-screening nog steeds actueel zijn. Hierdoor zullen de effecten van het definitieve RUP niet verschillend zijn dan deze uit de MER-screening van het concept RUP Stedelijk Wonen.

### **Op te heffen voorschriften**

Overeenkomstig artikel 2.2.2, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval, een zo limitatieve mogelijk opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Deze oplijsting is per deelgebied opgenomen in van de toelichtingsnota.

### **Samenstelling gemeentelijk RUP**

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat voor ieder deelgebied volgende, overeenkomstig artikel 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven, stukken: de weergave van de feitelijke en juridische toestand, een grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota (met inbegrip van de relatie met het ruimtelijk structuurplan Gent, de limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven en het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd).

### **Termijn waarbinnen het gemeentelijk RUP definitief moet worden vastgesteld**

De gemeenteraad moet binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk RUP definitief vaststellen. Aangezien het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 167) Stedelijk Wonen eindigde op 12 januari 2017, moet de gemeenteraad voor 10 juli 2017 dit gemeentelijk RUP definitief vaststellen. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de mogelijkheid om de deze definitieve vaststellingstermijn eenmalig en op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen te verlengen met zestig dagen. In dat geval zou de definitieve vaststellingstermijn vallen op 8 september 2016. Omdat er echter geen gemeenteraadszittingen zijn gepland tussen de zitting van juni 2017 en 8 september 2017, heeft een dergelijke verlenging van de vaststellingstermijn van dit RUP geen zin.

### **Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen**

- **GECORO**

Het advies wordt grotendeels gevolgd: zie motivering van dit besluit

- **Deputatie Oost-Vlaanderen**

Gunstig advies. Het advies wordt gevolgd: zie motivering van dit besluit

- **Elia**

Gunstig advies. Het advies heeft geen impact op dit RUP.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### Artikel 1:

Neemt kennis van het gemotiveerde advies van 10 april 2017 van de GECORO, dat bij dit besluit is gevoegd, en dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (nr. 167) Stedelijk Wonen op basis van de ontvangen adviezen, de opmerkingen en de bezwaren door de GECORO werd uitgebracht, en beslist om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan al dan niet aan te passen.

### Artikel 2:

Stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (nr. 167) Stedelijk Wonen bestaande uit een bundel met een algemene toelichtingsnota en vijftien bundels per deelgebied, nl. Gent Centrum, Gent Centrum - binnenstad: Coupure, Gent Centrum - binnenstad: Ekkergem, Gent Centrum - binnenstad: Heernis - Muinkpark, Gent Centrum - binnenstad: Prinsenhof - Sint-Macharius, Gent Centrum - binnenstad: Sint-Michiels, Gent Centrum - binnenstad: Tolhuis - Zuid, Drongen, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Oostakker, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem en Wondelgem, waarbij telkens per deelgebied een specifieke toelichtingsnota, plannen met de feitelijke en juridische toestand, stedenbouwkundige voorschriften, grafische plannen en eventueel plannen planbaten-planschade zijn opgenomen en twee screeningsnota's, die als verplichte bijlagen bij dit besluit zijn gevoegd, definitief vast.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

**Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34299 Uitwerken en opvolgen stedenbouwkundige instrumenten

---

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 27 juni 2017:

- 32 stem(men) voor: Daniel Termont; Mathias De Clercq; Elke Decruynaere; Martine De Regge; Filip Watteeuw; Christophe Peeters; Resul Tapmaz; Tine Heyse; Annelies Storms; Sofie Bracke; Sven Taeldeman; Sas van Rouveroi; Karin Temmerman; Guy Reynebeau; Fatma Pehlivan; Bruno Matthys; Ilknur Cengiz; Sami Souguir; Zeneb Bensafia; Dirk Holemans;

Caroline Van Peteghem; Greet Riebbels; Stephanie D'hose; Sara Matthieu; Camille Daman; Mehmet Sadik Karanfil; Carl De Decker; Bram Van Braeckvelt; Mieke Bouve; Astrid De Bruycker; Cengiz Cetinkaya; Chris Maryns-Van Autreve

- 0 stem(men) tegen:
  - 15 onthouding(en): Isabelle De Clercq; Johan Deckmyn; Paul Goossens; Wis Versyp; Gabi De Boever; Filip Van Laecke; Elke Sleurs; Siegfried Bracke; Veli Yüksel; Guido Meersschaut; Jef Van Pee; Sandra Van Renterghem; Gert Robert; Ömer Faruk Demircioglu; Robin De Wulf
-