
OPSCHRIFT

Vergadering van 13 oktober 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00928

Onderwerp:

Voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP 167 'Stedelijk Wonen' - Vaststelling

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het ontwerp van gemeentelijk RUP nr. 167 'Stedelijk Wonen' voorlopig vast te stellen.

Bevoegd: Tom Balthazar

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, §1
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, §1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, §1
- 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

Ingewonnen advies/adviezen:

- adviezen plenaire vergadering

Bijgevoegde bijlage(n):

- ontwerp RUP 167 - toelichtingsnota algemeen
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Gent-centrum
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Gent-centrum - binnenstad: Coupure
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Gent-centrum - binnenstad: Ekkerghem
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Gent-centrum - binnenstad: Heernis - Muinkpark
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Gent-centrum - binnenstad: Prinsenhof - Sint-Macharius
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Gent-centrum - binnenstad: Sint-Michiels
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Gent-centrum - binnenstad: Tolhuis - Zuid
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Drongen
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Gentbrugge
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Ledeborg
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Mariakerke
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Oostakker
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Sint-Amandsberg
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Sint-Denijs-Westrem
- ontwerp RUP 167 - deelgebieden Wondelgem
- MERscreeningsnota RUP 167 - Stedelijk Wonen
- MER screeningsnota RUP 167 - Stedelijk Wonen - deelgebied Avennesdreef
- verslag plenaire vergadering en externe adviezen (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Volgende niet-digitale bijlagen maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en liggen, van zodra de agenda voor de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning:

Dossierstukken van het ontwerp van RUP.

Deze stukken zijn tijdens de vergadering raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal. Afschriften van grote plannen en documenten buiten formaat worden in één exemplaar aan het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cfr. huishoudelijk reglement art. 20)

MOTIVERING

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.

Op 20 september 2013 heeft het college van burgemeester en schepenen het **concept van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 167) 'Stedelijk Wonen'** goedgekeurd. Van maandag 30 september 2013 tot en met donderdag 31 oktober 2013 vond de rondvraag plaats en

werden er zes informatievergaderingen, verspreid over de verschillende deelgemeenten, georganiseerd.

De GECORO formuleerde op 3 december 2013, een aantal opmerkingen en aanbevelingen over dit concept van RUP. Het college heeft op 23 januari 2014 kennis genomen van dit advies.

Uit de rondvraag en de informatievergaderingen en het advies van de GECORO volgde heel wat vragen en opmerkingen tot wijzigingen of aanvullingen van het concept van RUP. Hier bovenop volgden nog, tot maart 2015, een aantal bijkomende vragen om nieuwe deelgebieden op te nemen of om de grens van bestaande deelgebieden te wijzigen.

Daarop startte in maart 2015 de opmaak van het MER-screeningsdossier, op basis van het ondertussen bijgewerkte en aangepaste concept van RUP. Deze **MER-screeningsnota** (die het onderzoek en de beschrijving van de mogelijke milieueffecten van het RUP bevat alsook de motivering waarom de opmaak van een planmilieueffectenrapport niet nodig is) is opgemaakt door AnteaGroup, met medewerking en advisering door de betrokken stedelijke diensten. Het MER-screeningsdossier werd op 20 juli 2015 ingediend bij de Vlaamse Dienst Milieueffectenrapportagebeheer (Dienst MER). Op 23 juli 2015 is de zgn. screeningsnota samen met het aangepaste concept van RUP voor advies overgemaakt aan de Vlaamse en provinciale besturen en instanties in het kader van het zgn. 'verzoek tot raadpleging'. De adviesronde liep in eerste instantie van 23 juli tot 23 augustus 2015, maar werd met een maand verlengd tot 23 september 2015 omdat nog niet alle instanties een advies hadden geformuleerd. De GECORO keurde op 10 november 2015 het advies tot raadpleging (MER-screening) in het kader van het RUP Stedelijk Wonen goed. De Dienst MER concludeerde op 20 november 2015 dat het voorgenomen plan (het concept van RUP Stedelijk Wonen) geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Dit besluit is bekendgemaakt via aanplakking, op 3 december 2015, en een bericht op de stedelijke website (vanaf 7 december 2015). Het besluit van de Dienst MER is samen met de stukken van het concept van RUP ter inzage gelegd in het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein. Eind 2015 – begin 2016 werd dit aangepaste concept van RUP onderworpen aan een laatste interne informatieronde: het werd doorgenomen door de betrokken kabinetten en het werd besproken in een dienstenoverleg. Dit heeft geleid tot nog een beperkt aantal opmerkingen en aanpassingen, die op geen enkele manier implicaties hebben voor de gevoerde MER-screeningsprocedure.

Het college van burgemeester en schepenen keurde het **voorontwerp van RUP nr. 167 'Stedelijk wonen'** goed op 4 april 2016.

De **plenaire vergadering** vond plaats op 19 mei 2016. Het verslag van de plenaire vergadering bevat enerzijds de weergave van het verloop van de vergadering en een samenvatting van alle opmerkingen van de verontschuldigde en aanwezige adviserende instanties en anderzijds alle uitgebrachte schriftelijke adviezen. Dit verslag, dewelke als informatieve bijlage bij dit besluit is gevoegd, is een eerste maal rondgestuurd op 1 juni 2016. Artikel 2.2.13, §1 7de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat eventuele reacties op het verslag binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag kunnen worden bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering. Door Waterwegen & Zeekanaal NV zijn op 14 juni 2016 een aantal opmerkingen geformuleerd. Het aangepaste verslag is verstuurd op 27 juni 2016. Er zijn geen opmerkingen meer ontvangen.

Als gevolg van de opmerkingen en adviezen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering werd het voorontwerp aangepast en het dossier aangevuld. De toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften zijn tekstueel aangepast in functie van een verbeterde leesbaarheid en juridische correctheid.

De **belangrijkste wijzigingen in voorliggend ontwerp van RUP ten opzichte van het voorontwerp van RUP** zijn hieronder samengevat:

1. Toelichtingsnota:

In functie van een verbeterde leesbaarheid en juridische correctheid zijn sommige passages geschrapt en zijn de teksten op sommige plaatsen wat herschreven, zonder aan de inhoud te raken.

Onder I.1.3 is de gevolgde werkwijze verduidelijkt. Dit is opgenomen als een antwoord op de vraag van de GECORO naar een verantwoording van de systematiek bij het opsporen van de probleemgebieden. Ook is hier een verantwoording opgenomen waarom het basisplan van de feitelijke toestand soms afwijkt van het basisplan/onderlegger van het grafisch plan.

Onder I.2. zijn de twee voorbeelden die het verschil moeten aantonen tussen de papieren en digitale versie van het gewestplan geschrapt, omdat deze onduidelijk waren. De tekst op zich is hier voldoende duidelijk.

Door de toevoeging van het deelgebied Avennesdreef in Drongen zijn fragmenten toegevoegd over de Avennesdreef m.b.t. planbaten/planschade en m.b.t. de waterparagraaf. Aangezien dit deelgebied een MER-screening heeft doorlopen in het kader van het RUP nr. 159 Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof - De Campagne, wordt het ontheffingsbesluit van de Dienst MER hier toegevoegd.

2. Algemene voorschriften:

Deze zijn, op advies van de Juridische Dienst, beperkt herschreven in functie van een verbeterde leesbaarheid, logica en juridische correctheid. Soms zijn onderdelen van voorschriften van locatie veranderd. Inhoudelijk is er niets veranderd.

Zo zijn bij de definities de nieuwste, meer compacte definitie van bvo ('bruto vloeroppervlakte', gebruikt in het RUP Rijsenberg) opgenomen, is de definitie van bouwlaag sluitend gemaakt, de definitie van gemeenschapsvoorzieningen m.b.t. 'crèches' verduidelijkt en worden de definities van de diverse woningtypes identiek als deze uit het stedelijk bouwreglement (in opmaak).

De voorschriften m.b.t. bouwen in overstromingsgevoelige gebieden zijn nu opgenomen onder de algemene stedenbouwkundige voorschriften in plaats van onder de voorschriften per deelgebied. Op vraag van de GECORO is de groennorm verduidelijkt.

In een aantal deelgebieden of onderdelen van deelgebieden is er een groennorm van 20m² bijkomend publiek groen per woonentiteit opgenomen in de bijzondere voorschriften.

Er wordt 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 een definitie van publiek groen toegevoegd.

Bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften, deel bestemming stedelijk woongebied is, op advies van de GECORO, toegevoegd dat verweving zo veel als mogelijk gewenst is.

3. Aanpassingen per deelgebied:

Bij de individuele toelichting van alle deelgebieden is onder 1.5.9, indien van toepassing, overal toegevoegd dat ook het woongebied volgens het gewestplan expliciet opgeheven wordt. Dit was in de vorige versie niet opgenomen.

Bij alle voorschriften per deelgebied zijn volgende wijzigingen doorgevoerd.

- De voorschriften rond woningtype (eengezinswoningen/ meergezinswoningen/ schakelwoningen) zijn verplaatst van de inrichtingsvoorschriften naar de bestemmingsvoorschriften.
- Ook wordt er nu consequent het begrip “ kleinschalige aan wonen verwante voorzieningen” gebruikt i.p.v. “kleinschalige ondersteunende nevenfuncties die in een woonomgeving passen” of “andere dan woonfuncties” of “nevenfuncties”.
- Voorschriften voor vergunde / vergund geachte gebouwen en/of functies worden nu omschreven voor “rechtmatig tot stand gekomen” gebouwen en/of functies.
- Voorschriften zonder een toegevoegde waarde (herhalingen van bv. de algemene stedenbouwkundige voorschriften) zijn zo veel als mogelijk geschrapt.

Op vraag van de Dienst Integraal Waterbeheer, zijn bepaalde waterlopen bijkomend aangeduid op de plannen van de feitelijke toestand.

Op vraag van Erfgoed Vlaanderen, zijn, indien voorkomend in de respectievelijke deelgebieden, de beschermingen of de inventarisitems toegevoegd aan de plannen feitelijke toestand.

Op de plannen is, waar mogelijk, de juridische toestand samengevoegd met de feitelijke toestand. In een voorgaande versie werd de aanduiding van “voorkomend op de inventaris onroerend erfgoed” op een afzonderlijk plan aangeduid. Waar mogelijk is dit nu geïntegreerd in andere plannen. Kleine foutjes zijn verbeterd.

Drongen

- Drongen - Avennesdreef:
Op advies van de Deputatie naar aanleiding van de plenaire vergadering, wordt een nieuw deelgebied toegevoegd. Voor een volledige weergave van de problematiek wordt naar de toelichting horende bij dit deelgebied verwezen.
- Drongen - Keuzemeers:
Het voorschrift met betrekking tot de bouwhoogte is concreet gemaakt naar analogie met de toelichtingskolom. Het voorschrift rond overstromingsvrij bouwen is onder de algemene voorschriften gevoegd. Daarom is dit in dit deelgebied nu geschrapt.
- Drongen - Veerstraat/Oude Gentweg:
Het voorschrift met betrekking tot de bouwhoogte is concreet gemaakt naar analogie met de toelichtingskolom.

Gentbrugge

- Gentbrugge – Desiré Mercierlaan:
Het plangebied is op basis van het advies van de GECORO, uitgebreid met een perceel, eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij, zodat ook de niet uitvoerbare BPA-bestemming op dit perceel vervangen wordt door parkbestemming. Op advies van de GECORO is bij de voorschriften van de groenzone volgende zin toegevoegd: “De zone wordt aangelegd als publieke groenzone en is toegankelijk via het aanpalende deel van de publieke groenzone.”
- Gentbrugge - Emiel Claeyslaan:
Het bestemmingsvoorschrift is afgestemd op de algemene voorschriften. Een dubbele passage bij de voorschriften van SW2 (de bestemming gemeenschapsvoorzieningen is ook mogelijk als hoofdbestemming) is geschrapt. Dit is ook mogelijk volgens de algemene voorschriften.
De voorschriften die meergezinswoningen in SW2 toelaten zijn om juridische redenen herschreven. De ruimtelijke mogelijkheden blijven dezelfde.
- Gentbrugge - Gontrodestraat:
De motivering is verduidelijkt. De voorschriften zijn ook hier wat concreter gemaakt: “voldoende afstand” is vervangen door een concrete afstand, in dit geval 20 m.
- Gentbrugge - Jean Jaurès laan:
De zone SW1 is aan de zuidzijde ongeveer 4 m. breder gemaakt in functie van een haalbare invulling met woningen.
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van “In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.
- Gentbrugge - Kerkstraat / Gentbruggegaard:
Op advies van W&Z en GECORO is nu een aparte zone voorzien, een zone voor waterweg, met bijhorende voorschriften. Deze is afgesplitst van de zone voor groenas.
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van de woonzones “In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.

Gent-centrum

- Gent - Charles de Kerkhovelaan:
De perimeter van de zone is ruimer gemaakt zodat de volledige gewestplanzonering bedekt wordt.
Op vraag van de GECORO is volgend inrichtingsvoorschrift toegevoegd. “Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of verbouwing en die een belangrijke impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:
 - de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing;
 - de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz.;

- de interne ontsluiting;
 - de mobiliteit en de parkeervoorzieningen;
 - de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...;
 - de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;
 - de bereikbaarheid voor openbaar vervoer, het waterbeheer en de natuuraspecten".
- Er is, op advies van de GECORO, een voorschrift toegevoegd die stelt dat het binnenplein als een publiek plein met een groen karakter moet vormgegeven worden.

- Gent - De Deynesite:

Op de feitelijke en juridische toestand zijn, op vraag van de provincie, de geklasseerde waterlopen indicatief aangeduid.

Bij SW2 is een voorschrift toegevoegd, op advies van de GECORO, die stelt dat de woonfunctie als dusdanig moet voorzien worden, zodat de geluidshinder voor de woningen beperkt wordt.

- Gent - Dukkeldam:

Het voorschrift m.b.t. het behoud van de binnentuin is concreter gemaakt. Op vraag van de GECORO wordt een compensatie opgelegd voor elke vermindering in oppervlakte van de binnentuin.

- Gent - Elyseese Velden:

Op het grafisch plan is op vraag van de GECORO een indicatieve pijl toegevoegd. Deze moet de doorwaadbaarheid van het gebied voor zachte weggebruikers garanderen.

- Gent - Frans Van Ryhovelaan:

Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van SW1, SW3 en SW4: "In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)".

- Gent - Kalvermarkt:

De perimeter is groter geworden zodat het volledige BPA bedekt wordt en komt te vervallen.

Een bestaand gebouw wordt uit de indicatieve zone voor woongroen gehaald.

- Gent - Karel Lodewijk Ledeganckstraat:

De perimeter van het plangebied is ruimer gemaakt, zodat de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen wordt.

De indicatieve aanduiding voor groene ruimte is beperkt groter gemaakt (op vraag GECORO) en zo aangepast zodat bestaande gebouwen niet meer opgenomen zijn in deze zone.

- Gent - Marseillestraat:

De motivatie in de toelichting werd beknopter geschreven. Hier en daar werden elementen verduidelijkt.

Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van SW1, SW2, SW3 en SW4 "In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)".

In de toelichting van de voorschriften is bij SW1 volgende zin toegevoegd: " Gezien de ligging aan de New Orleansstraat is het aangewezen om een bouwvolume als akoestische

buffer voor de achterliggende bebouwing te voorzien.”

Bij SW2 is volgende zin toegevoegd:” Bestaande rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden.” Dit voorschrift biedt een oplossing voor de bestaande toestand, waar meergezinswoningen aanwezig zijn.

Bij de voorschriften van SW3 is het aandeel eengezinswoningen verlaagd van 50% naar 40%. Dit is gebeurd op basis van ontwerpend onderzoek.

- Gent - Melkerijstraat:
De voorschriften m.b.t. de bouwhoogte zijn concreter gemaakt, naar analogie met de toelichtingkolom.
- Gent – Meulesteedsesteenweg 1:
Om een ontsluitingsmogelijkheid te kunnen voorzien dient de bestemming van een perceel aan de Leithstraat gewijzigd te worden naar “stedelijk woongebied”. Dit perceel is dus bijkomend opgenomen in dit plangebied.
Het inrichtingsvoorschrift bij SW1 is herschreven.
- Gent - Meulesteedsesteenweg 2:
Bij de voorschriften is volgende zin toegevoegd. “In functie van de bestaande economische functie kunnen de bestaande gebouwen behouden blijven en verbouwd worden.”
- Gent - Motorstraat:
Bij de voorschriften m.b.t. tot de tuinen is, op advies van de GECORO, het woord “parkachtig” geschrapt.
- Gent - Nekkersputstraat:
Omdat één foto verwarring creëert, is deze foto uit de toelichting verwijderd.
- Gent - Ottergemsesteenweg:
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften: “In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.
- Gent - Stropkaai:
De perimeter van het plangebied is ruimer gemaakt, zodat de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen wordt en er geen smalle restanten van deze zone overblijven.
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften: “In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.
- Gent - Toemaatragel:
In de toelichting zijn recentere beelden van het masterplan toegevoegd. Tegelijk is de structuurschets voor Kouter en Leieland geschrapt omdat deze geen toegevoegde waarde had. De voorschriften zijn zo aangepast zodat een ontsluitingsweg naar SW3 mogelijk is.
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van SW1: “In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.
De maximale bvo is verduidelijkt in die zin dat het bestaande kantoorgebouw niet meegerekend wordt.
Het percentage van gebouwen die tot 6 bouwlagen hoog kan zijn, is naar analogie met het

meest recente masterplan, opgetrokken van 20% naar 30%.

De zin dat de groenas mag meegerekend worden om te voldoen aan de groennorm, is geschrapt.

Op het grafisch plan is de zone rond de villa (SW3) aan drie zijden met 3 m. uitgebreid (in functie van beperkte verbouwingen).

De perimeter van het plangebied is aan de noordzijde gewijzigd. Zo blijft de recent vergunde ontsluitingsweg buiten het plangebied.

Op vraag van W&Z is de zone voor groenas opgesplitst in een zone voor groenas en een zone voor waterweg Toemaattragel.

Gent-centrum-binnenstad

Bij de toelichting rond BPA's die herzien worden in functie van de beluikenproblematiek is in de toelichting een passage aangepast naar: "In beide gevallen is het aan te raden om bepalingen op te nemen die het behoud van waardevolle beluiken garanderen. De waardevolle beluiken staan immers op de Inventaris Onroerend Erfgoed (IOE)."

- Deelgebied Coupure:

Bij het voorschrift SW2 (Annonciadenstraat zijn de ruimtelijke opties concreter gemaakt en is een zin toegevoegd die stelt dat het volume van het bestaande gebouw het uitgangspunt is voor verbouwing of renovatie.

De bouwhoogte bij SW4 is concreet gemaakt in de verordenende voorschriften.

- Deelgebied Ekkergem:

Het beeld van een ontwikkelingsscenario is uit de toelichting verwijderd om juridische redenen.

- Deelgebied Sint-Michiels:

De voorschriften SW m.b.t. tot de rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen zijn verduidelijkt en om juridische redenen herschreven. Dit zonder evenwel aan de inhoud te raken.

Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van SW2, Brugsepoortstraat "In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)".

- Deelgebied Zuid:

De voorschriften SW m.b.t. tot de rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen zijn verduidelijkt en om juridische redenen herschreven. Dit zonder evenwel aan de inhoud te raken.

Bij het onderdeel Tweebruggen is het plangebied nu beperkt tot enkel de "zone A voor wonen en tuinen" en is het stuk "waardevolle tuinen en open ruimten" geschrapt uit het plangebied.

Ledeberg

- Pynaertkaai:

Gwestplan is toegevoegd aan de feitelijke en juridische toestand. Het voorschrift m.b.t. meergezinswoningen is verduidelijkt.

Mariakerke

- Hippoliet Van Peenestraat:
Bij de juridische toestand is een recent goedgekeurde verkaveling toegevoegd.
Bij de voorschriften is toegevoegd dat een openbare groenzone moet worden voorzien.
(Deze is voorzien in het recent goedgekeurde verkavelingsplan). Deze is aangeduid op het grafisch plan.
- Petrus Meirestraat:
De perimeter van het plangebied is uitgebreid zodat de gewestplanzonering 'gemeenschapsvoorzieningen' tot aan of over de rand bedekt wordt en er geen reststukjes 'gemeenschapsvoorzieningen' blijven bestaan.
De bescherming van het kasteel van Mariakerke is aangeduid op de feitelijke toestand.
- Speistraat:
De motivatie is verduidelijkt.
Bij SW1 zijn de voorschriften m.b.t. de toegelaten bedrijfsfuncties verduidelijkt. Zo komen de voorwaarden in de algemene stedenbouwkundige voorschriften te vervallen.
Bij SW2 is verduidelijkt dat ook bedrijfsactiviteiten voor 100% zijn toegelaten.
Een bijkomende voorwaarde wordt opgelegd aan de openbare weg. "De weg moet zo aangelegd worden zodat gemotoriseerd verkeer in twee richtingen mogelijk is." De voorschriften zijn verder verduidelijkt.

Oostakker

- Bredestraat 1:
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van "In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)".
Het onderscheid tussen straatzijde en binnengebied is in de voorschriften concreet (grens is de 30m-lijn) gemaakt.
- Bredestraat 2:
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van "In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)".
Het voorschrift m.b.t. het verplicht aandeel eengezinswoningen en de combinatie meergezinswoningen- economische functies is om juridische redenen herschreven.
- Centrum-noord:
Onder SW6 is volgende voorschrift toegevoegd: "In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)".
Op vraag van de GECORO is bij SW5 volgend voorschrift toegevoegd: "Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. Langsheen de Gentstraat zijn ook meergezinswoningen met max. 3 bouwlagen toegelaten met max. 3 bouwlagen op voorwaarde dat min. 50% van de bvo bestaat uit economische functies."
- Centrum-zuid:
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van "In afwijking op het algemeen

stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.
De locatie voor en wijkpark is in de voorschriften bij SW2 beter omschreven.

Bij SW3 is, op vraag van de GECORO, de beperking van de bouwhoogte in de toelichting geschrapt.

Sint-Amandsberg

- Admiraaldreef:
Het binnengebied is nu concreter afgebakend, nl. als de zone die meer dan 30 m. van de bestaande straat verwijderd is.
- Adolf Baeyensstraat1:
Het woord “parkachtig” is, op advies van de GECORO, geschrapt bij de voorschriften.
- Adolf Baeyensstraat 2:
Het voorschrift “economische activiteiten en wonen worden in verschillende gebouwen ondergebracht of van elkaar gescheiden” is geschrapt.
- Alfons Braeckmanlaan:
De ruimtelijke opties in de toelichting zijn concreter gemaakt in de verordenende voorschriften.
Er is nu duidelijker omschreven wanneer er een voetgangers- en fietsersverbinding moet gecreëerd worden.
- Antwerpsesteenweg / Antwerpse voetweg:
De voorschriften zijn verder verduidelijkt.
De plannen zijn aangepast aan de meest recente gesprekken tussen de eigenaars en stedelijke diensten.
- Beelbroekstraat:
Aangezien er geen planbaten of planschade in beeld komt (alle percelen gaan van de categorie wonen naar de categorie wonen en blijven bebouwbaar), is de kaart hierover uit het bundel verwijderd.
De voorschriften van de parkzone zijn als dusdanig aangepast zodat opritten naar de woningen mogelijk worden.
- Heiveldstraat 3:
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van “In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.
- Herlegemstraat:
Op vraag van het Agentschap Onroerend Erfgoed is Hof te Heirlegem vermeld en aangeduid als voorkomend op de inventaris onroerend erfgoed.
- Orchideestraat 1:
De juridische toestand (kaart met verkavelingen) is verduidelijkt.
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van “In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.
Voorschrift m.b.t. woningtypologieën is aangepast naar: “Diverse woningtypologieën zijn

toegelaten. Indien het aanpalende gebied reeds is ontwikkeld, moet de woontypologie afgestemd worden op de aanpalende woontypologie(ën).”

- Potuitstraat:
Volgende passage is toegevoegd aan de voorschriften van “In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied)”.
- Waterstraat:
De ambitie in de toelichtingkolom om de bouwhoogte te beperken (hernemen) tot deze zoals voorzien in het RUP Syngemkouter, wordt nu concreet omgezet in een verordenend voorschrift.

Sint-Denijs-Westrem

- Dorpskern 1:
De motivatie in de toelichting is verduidelijkt.
De grenslijn van dit deelgebied is aangeduid op het BPA-plan.
- Dorpskern2:
De bestemming is gecorrigeerd naar buitenstedelijk woongebied.
- Dorpskern 3:
De bestemming is gecorrigeerd naar buitenstedelijk woongebied.
Op aangeven van de GECORO wordt het voorschrift dat een maximale dichtheid oplegt van 10 woningen/ha geschrapt. Aldus is de maximale woningdichtheid van 15 woningen/ha, zoals voorzien in het buitengebied, van kracht.
De bouwhoogte beperking die vermeld is in de toelichting, is nu ook verordenend gemaakt.
- Hogeheerweg:
Het gewestplan is toegevoegd aan de kaarten van de juridische toestand.
Aangezien de voorschriften rond woningtypologie en bouwhoogte identiek zijn aan deze in de algemene stedenbouwkundige voorschriften worden deze hier geschrapt.
- Leiepark:
De toelichting is verduidelijkt.
De voorschriften die een halfondergrondse parking mogelijk maken zijn, op advies van de GECORO, geschrapt, rekening houdend met de ligging in overstromingsgebied.

Wondelgem

- Parkstad:
De begrenzing van dit deelgebied is aangepast zodat dit nu niet meer overlapt met het naburige RUP nr. 142 Neptune.
Een strook bestaand park is uit de contour van het plangebied gehaald. Het is nl. de bedoeling om dit op te nemen in het op te maken RUP Groen. Dit gebeurde op advies van de GECORO.
Alle verkavelingen worden binnen het deelgebied geschrapt. Er is immers geen gegronde reden om een onderscheid te maken tussen de verkavelingen onderling.
Het voorschrift m.b.t. waardevolle tuinen is herschreven.
De aanduiding “openbaar vervoer” op het grafisch plan is geschrapt en het bijhorend

voorschrift is verwijderd. Het voorzien van infrastructuur voor openbaar vervoer is in principe overal mogelijk.

Wat is er niet aangepast?

- De GECORO vroeg het stadsbestuur om de aanbevelingen en verplichtingen van de Waterparagraaf op consistente wijze te vertalen in de relevante deelgebieden van het RUP. Na juridisch advies is ervoor geopteerd om deze op te nemen in de algemene voorschriften en niet per deelgebied afzonderlijk.
- De GECORO adviseert om een minimum aan andere functies verordenend op te leggen in het kader van de gewenste verweving. Hier wordt niet op ingegaan omdat dit in specifieke situaties de gewenste flexibiliteit in de weg staat.
- De GECORO stelt, naast eengezinswoning, meergezinswoning en schakelwoning, de opname voor van een bijkomend woningtype in de voorschriften: het gemeenschappelijk wonen. Na juridisch advies blijken de wensen van de GECORO perfect mogelijk volgens de huidige opdeling en hoeft dit niet aangepast te worden.
- Een verhoging van de minimale woningdichtheid in bepaalde deelgebieden werd gevraagd door de GECORO. Hier wordt niet op ingegaan, omdat soms ook andere functies (gemeenschapsvoorzieningen, extra groen, ...) gewenst zijn die de woondichtheid naar beneden kunnen halen. Een hoge minimale woningdichtheid zou een dergelijke keuze onmogelijk maken. Bovendien realiseert een hogere dichtheid zich spontaan en dient er eerder over gewaakt te worden dat de dichtheid niet te hoog wordt.
- Bepaalde opmerkingen van de GECORO gaan soms uit van verkeerde veronderstellingen: M.b.t. het onderdeel planbaten/planschade adviseert de GECORO in nogal wat gevallen dat buurtgebonden economische functies, of gemeenschapsvoorzieningen of buurtgroen of een zone voor tuinen ,... verkeerdelijk niet onder de categorie "wonen" horen. Dit zijn nl. allemaal voorzieningen horende bij de categorie "wonen".
- Soms adviseert de GECORO om een V-T-index op te leggen, om in sommige gevallen voldoende onbebouwde ruimte over te houden. Een V/T-index legt een verhouding op van een vloeroppervlakte ten opzichte van een perceelsoppervlakte. Afhankelijk van het aantal bouwlagen kan dit compact en hoog of breed uitgespreid en laag worden voorzien. Dit biedt aldus onvoldoende garanties voor een beperkte voetafdruk en is aldus geen ideaal middel om een aandeel onbebouwde ruimte te beschermen. Hier wordt niet op ingegaan.
- Bepaalde voorstellen van de GECORO zijn ook zonder aanpassingen perfect mogelijk volgens de huidige voorschriften (bv. verbindingspijl park Gentbrugge-Désiré Mercierlaan).
- In sommige gevallen adviseert de GECORO een opname van een naburig groengebied om dit een groene bestemming te geven. In een aantal gevallen is het de ambitie om dit gebied op te nemen in het nog op te maken thematisch RUP Groen nr. 169 (bv. Marseillestraat, Parkstad).

- Gent-centrum/ Karel Lodewijk Ledeganckstraat: een verplichte doorwaadbaarheid wordt niet opgenomen omdat dit gebied te excentrisch ligt t.o.v. het Citadelpark en de doorwaadbaarheid een beperkte meerwaarde zou hebben.
- Gent- centrum / Toemaatragel: De vraag van de GECORO voor de opname van bestaand groen in een oostelijke bufferstrook is zonder voorwerp geworden door het rooien van de bomen. Er wordt nu gechoort om de ruimtelijke mogelijkheden in deze zone zo open mogelijk te houden. De GECORO suggereert ook de opname van een maximum parkeernorm in het voorschrift. Omwille van de gewenste flexibiliteit en de sterk evoluerende visie op parkeren wordt dit niet vastgelegd. Dit wordt geëvalueerd op het moment van de vergunningsaanvraag.
- Gent-centrum (binnenstad)/ Coupure: SW2: De GECORO vraagt om meergezinswoningen niet mogelijk te maken. Na onderzoek blijkt de impact van een eventuele woning op de verdieping en afhankelijk van andere overwegingen (monumentenzorg) misschien wel een haalbare. Daarom wordt dit niet onmogelijk gemaakt. Bij Sw4 vraagt de GECORO om een zone voor tuinen op de plannen aan te duiden. Hier wordt niet op ingegaan omdat dit niet past binnen de ambitie van flexibiliteit die op deze locatie gewenst is.
- Ledeberg/ Edward Peynaertkaai: De GECORO vraagt een indicatieve aanduiding van de zone voor tuinen op het grafisch plan. Dit past niet binnen de ambitie van flexibiliteit die op deze locatie gewenst is. Op het moment van de vergunningsaanvraag zal bekeken worden hoe en waar de onverharde en groene ruimte voorzien wordt.
- Oostakker/ Bredestraat 2: De GECORO vraagt een bijkomende indicatieve aanduiding voor publieke groenzones op het grafisch plan. De groennorm legt hier, afhankelijk van het aantal woningen een minimaal te voorziene oppervlakte openbaar groen op. Waar dit groen voorzien wordt is afhankelijk van het ontwerp. Rekening houdend met de wens naar flexibele voorschriften zijn hier geen dwingende redenen om dit noodzakelijk groen toe te wijzen aan een welbepaald onderdeel.
- Oostakker / Centrum-noord: De GECORO vraagt een voorschrift voor een minimaal te realiseren groenoppervlakte. Hier wordt niet op ingegaan aangezien de groennorm van toepassing is. Deze bepaalt, afhankelijk van het aantal woningen de minimaal te voorziene oppervlakte openbaar groen.
- Oostakker / Groenstraat: De GECORO vraagt om het aandeel eengezinswoningen te verminderen tot 50% zodat er meer meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Hier wordt niet op ingegaan gezien de ligging vlakbij de R4.
- Oostakker/ Ledergemstraat: Het voorstel om de bouwhoogte op te trekken, wordt niet gevolgd. Het betreft hier een zeer klein bouwblok met een versnipperde eigendomsstructuur waarbij de meeste woningen een recente renovatie ondergaan hebben. Hierdoor is het aangewezen om de bestaande toestand als referentie te nemen.
- Oostakker / Wittewalle: De GECORO vraagt de verplichting van een minimale groenoppervlakte. Gezien de beperkte omvang van dit gebied is dit niet verplicht gemaakt.
- Sint-Amandsberg / Heiveldstraat 1: De GECORO vraagt een vervanging van de bestemming wonen door “zone voor openbare weg”. Aangezien een openbare weg ook mogelijk is binnen de zone “stedelijk woongebied” en om niet te veel verschillende benamingen te creëren, wordt hier niet op ingegaan.

- Sint-Amandsberg / Heiveldstraat 3: De GECORO vraagt om aan de voorschriften een vereiste toe te voegen waarbij het noodzakelijke groen voorzien wordt geclusterd aan de noordzijde van het terrein, aansluitend bij het bestaand groen. Dit bestaand groen betreft nog braakliggende bouwterreinen. Op termijn zal het groene karakter aan de noordzijde verminderen, waardoor dit groen niet structurerend aanzien kan worden. Ontwerpend onderzoek toont aan dat het evident is dat het groen aan de zuidzijde voorzien wordt. Daarom wordt dit niet verplicht gemaakt.
- Sint-Amandsberg/Nijverheidskaai: Door de GECORO wordt voorgesteld om deze zone als een zone voor groen te bestemmen. Aangezien deze zone tussen twee te ontwikkelen woonwijken is gelegen, is het gewenst om deze twee woonwijken met elkaar te verbinden en dienen aldus ruimtelijke mogelijkheden gecreëerd te worden.
- Sint-Amandsberg / Potuit: Het voorstel om dit gebied met waardevol groen op te nemen in het op te maken thematisch RUP Groen wordt niet gevolgd. Het advies van de stedelijke Groendienst is hierin positief. Enkel de westelijke bomenrij wordt behouden.
- Sint-Amandsberg /Orchideestraat1: Op de vraag van GECORO om de zone aangrenzend aan het kasteelpark te wijzigen naar park/groengebied wordt niet ingegaan. Het voorschrift dat voorziet in een 15 m. bouwvrije strook grenzend aan de parkzone moeten de groene kwaliteiten van het park behouden. Het voorstel om het kasteelpark publiek te maken wordt niet gevolgd omdat dit niet in het plangebied is opgenomen en omdat in dit stadsdeel het openbaar groentekort beperkt is.
- Sint-Denijs-Westrem / Afsnee-dorpskern 2 & 3: De GECORO vraagt een verhoging van de dichtheid. Aangezien dit gebied tot het buitenstedelijk gebied behoort, is het niet de bedoeling om de dichtheid sterk op te drijven. Daarom wordt het wettelijk voorziene maximum van 15 woningen per hectare aangehouden.
- Sint-Denijs-Westrem / Leiepark: De GECORO stelt voor om de groenzones publiek toegankelijk te maken. Dit wordt niet gevolgd omdat privaat groen in deze situatie ook zijn ecologische kwaliteiten heeft en de behoefte aan bijkomend openbaar groen in dit gebied beperkt is.

Het ontwerp van gemeentelijk RUP nr. 167 'Stedelijk Wonen' bevat de overeenkomstig artikel 2.2.2, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven stukken: een weergave van de feitelijke en juridische toestand, een grafisch plan, een toelichtingsnota, waarin o.m. de waterparagraaf, de relatie met het ruimtelijk structuurplan Gent, de limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven en een register (van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd) zijn opgenomen, en een bijlage bij deze toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften en de screeningsnota, waarin aangetoond wordt dat het RUP geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaakt, en het ontheffingsbesluit van plan-MER-opmaak van de Dienst MER.

Dit ontwerp van gemeentelijk RUP nr. 167 'Stedelijk Wonen' bestaat uit één bundel met een algemene toelichtingsnota en vijftien bundels per deelgebied, nl. Gent Centrum, Gent Centrum - binnenstad: Coupure, Gent Centrum - binnenstad: Ekkergerm, 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. Daarnaast zijn twee screeningsnota's als verplichte bijlagen bij dit besluit gevoegd.

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt het college de nodige maatregelen tot opmaak. De gemeenteraad stelt het ontwerp van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vast.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- adviezen plenaire vergadering
Gunstig onder voorwaarden

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Stelt het ontwerp van het 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 - 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, voorlopig 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
