



Nota Ruimtelijk Rendement: Addendum

Bijlage bij collegebesluit: Afwijkingen op intekening
bestemmingen of bestemmingsverhoudingen

6 juli 2021

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

[[klik hier om de voornaam en naam van de contactpersoon in te voegen](#)]

Inhoud

1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan?	2
2. Aanleiding	2
3. Voorstel	3
3.1. Vasthouden aan de afwijkingsmogelijkheden van de huidige nota ruimtelijk rendement (= geen versoepeling bovenop wat de nota biedt)	3
3.2. Beperkte afwijking via motivatienota en omgevingsvergunning	4
3.2.1. Wanneer staan we beperkte afwijkingen toe?	4
3.2.2. Welke afwijkingen staan we toe?	4
3.2.3. Hoe doen we dit?	4
3.3. Ruimere afwijking via motivatienota, masterplan en verkavelingsaanvraag	5
3.3.1. Wanneer staan we ruimere afwijkingen toe?	5
3.3.2. Welke afwijkingen staan we toe?	5
3.3.3. Hoe doen we dit?	6
4. Conclusie: overzicht	7

1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan?

Deze nota is de bijlage bij het collegebesluit 'Nota Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent – addendum'.

De ontwerpnota Ruimtelijk Rendement (*verder nota RR genoemd*) werd goedgekeurd op 19 september 2019. Momenteel zitten we in de fase van **evaluatie** van deze nota, om te gaan richting een definitieve goedkeuring.

Vóór de definitieve goedkeuring zijn er nog een aantal elementen die we op elkaar moeten afstemmen, of nog verder uitwerken: de afstemming met de bouwblokvisie, maar ook de integratie van de visie op hoger bouwen. De definitieve versie laat dus nog even op zich wachten.

Intussen merken we echter dat we in sommige gevallen vastlopen tegen de beperkingen op afwijkingen die we onszelf in de nota Ruimtelijk Rendement hebben opgelegd, terwijl de VCRO wel ruimere afwijkingen mogelijk maakt. Het gevolg is dat we een project moeten adviseren conform het (verouderde) BPA, terwijl dit niet strookt met onze toekomstvisie uit Ruimte voor Gent.

Deze nota doet een voorstel van hoe we toch verruimde afwijkingsmogelijkheden kunnen inschrijven.

2. Aanleiding

De ontwerpversie van de nota RR **houdt vast aan de ingetekende bestemmingszones van een verordenend plan**: de bouwzones en tuinzones bijvoorbeeld worden onderling niet verschoven of uitgebreid. Enkel zeer minimale verschuivingen zijn mogelijk, zoals het samennemen van zones voor halfopen en open bebouwingen in functie van een groep rijwoningen met een ruimere zijtuinstrook.

In een aantal gevallen merken we dat deze beperkingen soms contradictorisch zijn aan de principes van Ruimte voor Gent (efficiënt ruimtegebruik, verweving, tegengaan van versnippering open ruimte, ...).

De nota ruimtelijk rendement biedt momenteel geen mogelijkheid om hieraan tegemoet te komen. Dit willen we rechtzetten: hieronder tekenen we de lijnen uit wanneer we een grotere wijziging afwegen en op welke manier dit kan gebeuren. Om te vermijden dat deze verruimde afwijkingen ad hoc gebeuren, willen we een stramien vastleggen van wanneer we deze verruimde afwijkingen wel of niet mogelijk zien, en via welke procedure dit kan.

3. Voorstel

Als een concreet project voorligt **door een particulier¹ initiatief** zien we 3 mogelijkheden:

- > Vasthouden aan de afwijkingsmogelijkheden van de huidige nota RR
- > Hetzij een beperkte afwijking op de afwijkingen die de nota RR mogelijk maakt
- > Hetzij een ruimere afwijking op de afwijking die de nota RR mogelijk maakt

Daarnaast kunnen we als **stad zelf ook initiatief** nemen door middel van een RUP-procedure.

Daarbij kunnen we onderscheid maken tussen:

- > een vereenvoudigde RUP-procedure als we een BPA willen wijzigen. Deze vereenvoudigde RUP-procedure heeft zijn beperkingen, omdat een wijziging met behulp van artikel 7.4.4/1 alleen betrekking kan hebben op de inrichtingsvoorschriften. Dit betekent dat er geen wijziging mag gebeuren van de (hoofd)bestemming van het gebied. Dit kan bijvoorbeeld wel interessant zijn op die plekken waar we de ruimtelijke knooppunten willen opladen, en dit 'opladen' ook sterker willen verankeren.
- > een volledig nieuw RUP.

Deze nota focust verder enkel op de mogelijkheden bij particulier initiatief.

3.1. Vasthouden aan de afwijkingsmogelijkheden van de huidige nota ruimtelijk rendement (= geen versoepeling bovenop wat de nota biedt)

We houden vast aan de afwijkingsmogelijkheden van de huidige nota RR op die plekken waar het strokenprincipe uit de BPA's Binnenstad (= strook voor hoofd- en bijgebouwen, tuinzone, en binnengebied) overeenkomt met de visie van Ruimte voor Gent.

De beperking van bouwdieptes en onderverdeling in verschillende stroken zorgt voor niet-bebouwde delen, en draagt bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Dit kunnen we consequent toepassen voor een volledig bouwblok. De nota RR houdt dan ook vast aan deze stroken in de verschillende BPA's waarin dit strokenprincipe verankerd is in de voorschriften.

Dit wil zeggen dat de huidige nota RR gevolgd wordt, en er dus geen extra versoepelingen zijn. De bestemmingszones en de verhoudingen tussen bestemmingen blijven gerespecteerd.

Voor het grootste deel van de sites en projecten die voorliggen, houden we deze werkwijze aan.

¹ Of private projecten van de groep Gent

3.2. Beperkte afwijking via motivatienota en omgevingsvergunning

Voor een aantal sites en projecten betekent het strokenprincipe van BPA's net een belemmering om de principes van Ruimte voor Gent te realiseren (zoals bijvoorbeeld voor atypische bouwblokken die met de binnenkern grenzen aan een groenklimaatas).

3.2.1. Wanneer staan we beperkte afwijkingen toe?

Het gaat om **kleine gebieden met beperkte afwijkingen ten opzichte van de basisprincipes in de nota RR**, net omdat het BPA op die plaats de basisprincipes van RVG verhindert. De beperkte afwijkingen zorgen ervoor dat er een optimalisatie van de goede ruimtelijke ordening kan gebeuren.

Deze beperkte afwijkingen op de nota RR staan we enkel toe voor projecten **in handen van 1 eigenaar**. Als de uitvoering van zo'n project afhankelijk is van het samenwerken tussen eigenaars, waarbij de garantie ontbreekt dat dit effectief zal gebeuren, is dit een te complex dossier om via een beperkte afwijking te kunnen goedkeuren.

Een kleine afwijking kenmerkt zich ook door het feit dat de wijziging **nagenoeg geen impact** heeft op omgeving en buurtbewoners.

3.2.2. Welke afwijkingen staan we toe?

We volgen de **basisprincipes van Ruimte voor Gent**. Dit wil zeggen dat we de oppervlakte voor groen of voor andere kwetsbare functies vrijwaren, maar wel beperkt kunnen verschuiven.

We **houden vast aan het programma van het BPA**, maar **herschikken beperkt** de bestemmingszones. De ruimtelijke kwalitatievere invulling kan er voor zorgen dat er beperkt meer programma voorzien wordt, maar dit is niet het doel.

Bij een beperkte afwijking zijn sowieso geen afwijkingen mogelijk op wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden (VCRO art. 4.4.9/1).

3.2.3. Hoe doen we dit?

Tijdens vooroverleg

Projecten met beperkte afwijkingen worden sowieso in het voortraject besproken. Tijdens het vooroverleg gaan we na of het BPA, samen met de mogelijkheden van de nota RR contradictorisch zijn aan de basisprincipes van Ruimte voor Gent.

De initiatiefnemer moet voldoende kunnen motiveren waarom zo'n beperkte afwijking op de nota RR te verantwoorden is. Daartoe maakt hij een **motivatie** met analyse:

- wat is de bestaande toestand?
- wat is de huidige planningscontext?
- wat is de ambitie van RVG?
- wat zijn de pijnpunten bij het vasthouden aan de basisprincipes van de nota RR t.o.v. de basisprincipes van RVG?
- hoe komt het project hieraan tegemoet?

Procedure:

Gelet op de beperkte afwijking ten opzichte van de nota RR, volstaat een **omgevingsvergunningaanvraag**, inclusief **motivatie**nota.

3.3. Ruimere afwijking via motivatie

Voor andere sites en projecten verhindert de in een BPA voorziene afbakening van de verschillende bestemmingszones soms een meer kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling (zoals bijvoorbeeld bij locaties waar de bestemmingszones geënt zijn op een bestaande toestand ten tijde van de opmaak). Verschillende BPA's buiten het centrum zijn zo ingetekend: de zogenaamde 'vlekken-BPA's'.

Op die locaties menen we dat een ruimere afwijking van het vigerende BPA mogelijk moet zijn dan nu ingeschreven is in de nota RR, als de intekening van het BPA contradictorisch is met de principes van Ruimte voor Gent: dit wil zeggen dat er een grotere verschuiving van de bestemmingszones mogelijk is en / of dat de verhouding tussen de bestemmingen anders kan. Deze verhoudingen hebben wel echter altijd oog voor minstens het behoud van de kwetsbare stedelijke functies, zeker voor wat de onbebouwde zones betreft.

3.3.1. Wanneer staan we ruimere afwijkingen toe?

Het gaat om **grotere gebieden**, die een logisch samenhangend geheel vormen, bijvoorbeeld een volledig binnengebied, een herontwikkeling van een grote site, ... Verruimde afwijkingmogelijkheden toestaan op telkens kleine terreinen, houdt immers het risico in dat vele verdichtingen naast elkaar plaats vinden, zonder een grote samenhang en zonder de noodzakelijke verluchting te kunnen behouden of realiseren. Toch is er ook een bovengrens aan deze verruimde afwijkingmogelijkheid: als een projectsite te grootschalig is, is het instrument van een RUP aan te bevelen.

Er moet duidelijk blijken dat het BPA op die plaats de **basisprincipes van Ruimte voor Gent** **verhindert**: door een grotere verschuiving van bestemmingszones of door de verhouding tussen de bestemmingen te wijzigen, kan er een optimalere ontwikkeling plaats vinden die strookt met de basisprincipes van Ruimte voor Gent.

Het nieuwe voorstel **wijzigt daardoor ingrijpend de stedenbouwkundige figuur, dit wil zeggen dat de bestemmingszones van het BPA grondig worden verschoven**.

De wijziging heeft daardoor een grotere impact op de omgeving en de buurtbewoners.

De projectsite moet **volledig autonoom kunnen werken** (niet afhankelijk van de onzekerheid van eigendomsverwerving of toekomstige noodzakelijke tweede toegang).

3.3.2. Welke afwijkingen staan we toe?

We volgen de **basisprincipes van Ruimte voor Gent**. Dit wil zeggen dat we de oppervlakte voor groen of voor andere kwetsbare functies vrijwaren, maar wel kunnen verschuiven. Minstens het behoud van de kwetsbare stedelijke functies staat voorop, zeker voor wat de onbebouwde zones betreft.

We **herschikken de bestemmingszones**: de ruimtelijke kwalitatievere invulling kan er voor zorgen dat er meer programma voorzien wordt.

Het extra mogelijke programma koppelen we aan de beleidsdoelstellingen van de stad: een extra bijdrage aan de realisatie van een beleidsdoelstelling is vereist (bv. minimaal 20% sociale woningen, ruimte voor kwetsbare stedelijke functies, extra groen, ...). Dit wordt op maat van de site bekeken en afgewogen in samenspraak met de stad.

Ook bij een ruimere afwijking zijn sowieso geen afwijkingen mogelijk op wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden (VCRO art. 4.4.9/1).

3.3.3. Hoe doen we dit?

Tijdens vooroverleg:

De initiatiefnemer moet voldoende kunnen aantonen waarom deze ruimere afwijking op de nota RR te verantwoorden is. Daartoe maakt hij een **motivatie**nota met analyse:

- wat is de bestaande toestand?
- wat is de huidige planningscontext?
- wat is de ambitie van RVG?
- wat zijn de pijnpunten bij het vasthouden aan de basisprincipes van de nota RR t.o.v. de basisprincipes van RVG?
- hoe komt het project hieraan tegemoet?

Projecten van deze schaal en complexiteit zijn type D-projecten. Normaliter is dan een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig, maar in het licht van deze grote afwijkingen willen we dit opschalen naar een **masterplan**. Ze worden dus sowieso uitvoerig besproken tijdens het voortraject.

Een **masterplan** omvat minstens:

- Grondigere analyse
- Opmaak visie en stedenbouwkundige concepten
- Scenario-onderzoek + deelonderzoek
- Participatie
- Opmaak ontwerp masterplan
- Gerichte adviesvragen, terugkoppeling schepenuitvoerend advies, gecoördineerd advies
- Advies Gecoro, kwaliteitskamer, IKZ (indien openbaar domein)
- Publieke raadpleging
- Opmaak definitief masterplan
- Gecoördineerd advies stadsdiensten
- Goedkeuring masterplan door college of gemeenteraad
- Communicatie buurt

Procedure:

Bij de procedure kiezen we voor een **verkavelingsaanvraag**, gebaseerd op de resultaten van het masterplan, en inclusief de motivatie

Hoewel er een tendens is om minder met verkavelingen te werken, willen we het instrument van een verkaveling voor projecten met ruime afwijkingen toch gebruiken, omwille van volgende redenen:

- > De verkaveling **vervangt het BPA**. Door de verkaveling goed te keuren, is het onmogelijk om zich later nog op het BPA te baseren.

- Bij een loutere omgevingsvergunning is dit niet het geval. Als een betrokken eigenaar later een andere omgevingsvergunning indient, dan moet deze op basis van het BPA beoordeeld worden, en niet op basis van de eerder gegeven omgevingsvergunning.
- > Een verkaveling biedt daarom een **grotere rechtszekerheid voor de initiatiefnemer, de overheid én de omwonenden**.
- > Een verkaveling biedt de mogelijkheid tot **gefaseerde uitvoering**.
 - Dit is niet het geval bij een omgevingsvergunning. Als de initiatiefnemer failliet gaat, kan de stad niet eisen dat het project verder volgens de omgevingsvergunning moet uitgevoerd worden.
- > Een verkaveling **vervalt minder snel** dan een omgevingsvergunning. Bovendien stuiten bepaalde werken het verval van de verkaveling.
- > Bij een verkaveling moeten alle eigenaars hun **akkoord** geven.

4. Conclusie: overzicht

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de verschillen tussen een beperkte afwijking en een ruimere afwijking.

	Beperkte afwijking via motivatienota en OV	Ruimere afwijking via motivatienota, masterplan en VV
Wanneer?	<p>Voor kleine gebieden met beperkte afwijkingen ten opzichte van de basisprincipes in de nota RR, waarbij het BPA de basisprincipes van RVG verhindert.</p> <p>Vooral ingegeven vanuit de optimalisatie van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Niet afhankelijk van andere eigendommen.</p> <p>Afwijking heeft nagenoeg geen impact op omgeving en buurtbewoners.</p>	<p>Voor grotere gebieden met grotere afwijkingen van het BPA, waarbij het BPA de basisprincipes van RVG verhindert.</p> <p>Het nieuwe voorstel wijzigt daardoor ingrijpend de stedenbouwkundige figuur (= de bestemmingszones van het BPA worden grondig verschoven).</p> <p>De projectsite moet volledig autonoom kunnen werken (niet afhankelijk van de onzekerheid van eigendomsverwerving of toekomstige noodzakelijke tweede toegang).</p>
Wat?	<p>Oppervlakte aan groen vrijwaren, maar verschuiven</p> <p>Vasthouden aan het programma van het BPA. Herschikken van de bestemmingszones: de ruimtelijke kwalitatievere invulling kan er voor zorgen dat er beperkt meer programma voorzien wordt, maar is niet het doel.</p>	<p>Oppervlakte aan groen vrijwaren, maar verschuiven</p> <p>Herschikken van de bestemmingszones: de ruimtelijke kwalitatievere invulling kan er voor zorgen dat er meer programma voorzien wordt.</p> <p>Het extra mogelijke programma koppelen we aan de beleidsdoelstellingen van de stad: extra bijdrage aan de realisatie van een beleidsdoelstelling vereist (bv.</p>

		<p>minimaal 20% sociale woningen, ruimte voor kwetsbare stedelijke functies, extra groen, ...). Dit wordt op maat van de site bekeken en afgewogen in samenspraak met de stad.</p>
Hoe?	<p>Tijdens vooroverleg:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Motivatienota met analyse: wat is de bestaande toestand, wat is de huidige planningscontext, wat is de ambitie van RVG, wat zijn de pijnpunten bij het vasthouden aan de basisprincipes van de nota RR t.o.v. de basisprincipes van RVG, hoe komt het project hieraan tegemoet? > Motivatienota waaruit de principes van RVG blijken. <p>Procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Omgevingsvergunningsaanvraag, inclusief motivatienota 	<p>Tijdens vooroverleg:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Motivatienota met analyse: wat is de bestaande toestand, wat is de huidige planningscontext, wat is de ambitie van RVG, wat zijn de pijnpunten bij het vasthouden aan de basisprincipes van de nota RR t.o.v. de basisprincipes van RVG, hoe komt het project hieraan tegemoet? > Masterplan waaruit de principes van RVG blijken (visie, concepten, scenario-onderzoek, participatie, opmaak ontwerp masterplan, gecoördineerd advies, advies KK & IKZ, gecoro, publieke raadpleging, definitief masterplan, goedkeuring CBS of gemeenteraad, communicatie). <p>Procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Verkavelingsaanvraag, inclusief motivatienota en masterplan, o.w.v.: <ul style="list-style-type: none"> – Verkaveling vervangt het BPA – grotere rechtszekerheid voor de initiatiefnemer, de overheid en de omwonenden – Biedt mogelijkheid tot gefaseerde uitvoering – Vervalt minder snel – Akkoord vereist van betrokken eigenaars