

RUP nr. 167 "Stedelijk wonen" Deelgebieden Gent-centrum deel 1

Marseillestraat

Meulesteedsesteenweg

Dukkeldamstraat

Frans Van Ryhovelaan

Nekkersputstraat

Elyzeese velden

Kalvermarkt

Charles de Kerkhovelaan

Ledeganckstraat

Stropkaai

Ottergemsesteenweg

Melkerijstraat



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in het centrum van Gent. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan van deze deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een vrij groot gebied gelegen tussen de Kattenberg, Eekhout, Kunstlaan en Charles de Kerkhovelaan. De begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de universitaire en culturele cluster in het zuiden van de binnenstad. De omgeving is sterk residentieel met een belangrijk aantal culturele functies (musea) en onderwijsinstellingen (UG).

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied bevat een complex van oude kazernegebouwen van het Belgisch leger met een typisch architecturaal karakter en een grote binnenkoer. Het geheel is opgenomen in de Inventaris voor Onroerend Erfgoed (IOE).

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het gewestplan dat hier geldt. Dit deelgebied bevindt zich binnen een "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" volgens het gewestplan.

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Dit gebouwencomplex is sinds geruime tijd in gebruik als kazerne door het Belgisch leger. Het deel grenzend aan de Charles de Kerkhovelaan werd een aantal jaren geleden aangekocht door de stad Gent en wordt hoofdzakelijk gebruikt door socio-culturele instellingen en onderwijs.

Omdat wordt overwogen om ook de resterende gebouwen vrij te geven wordt er nagedacht over mogelijke nieuwe invullingen en ook over een eventuele woonbestemming. De mogelijkheden die de beste bestemming volgens het gewestplan biedt zijn echter zeer beperkt: enkel gemeenschapsvoorzieningen zijn mogelijk. Van daar de wens om het gebied om ook andere bestemmingen toe te laten dan die van het gewestplan.

1.5.7 voorstel van bestemming

De bestemming volgens het gewestplan wordt vervangen door een bestemming "stedelijk woongebied" waar naast het wonen ook functies die bij het wonen horen mogelijk zijn.

1.5.8 register planbaten en planschade

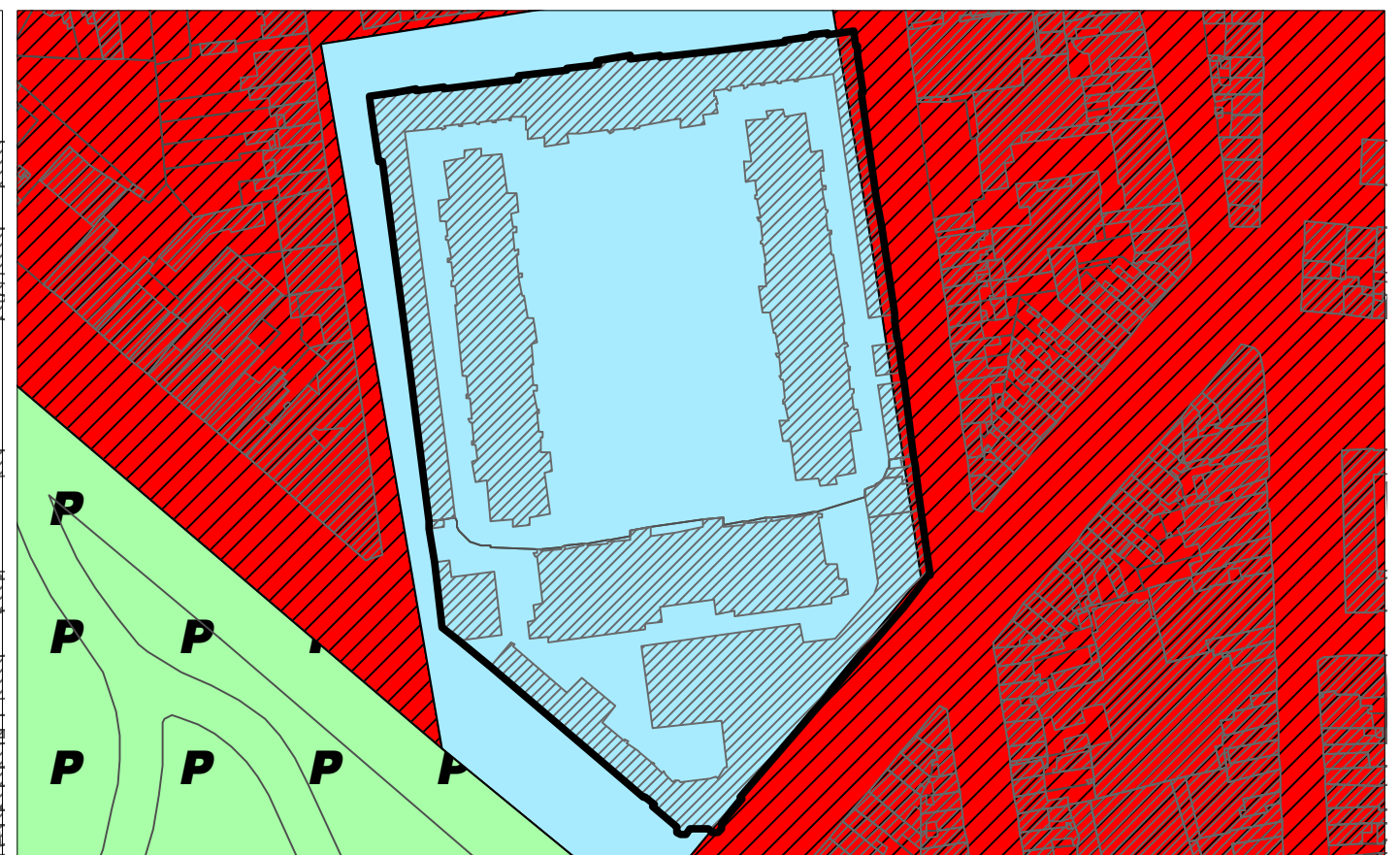
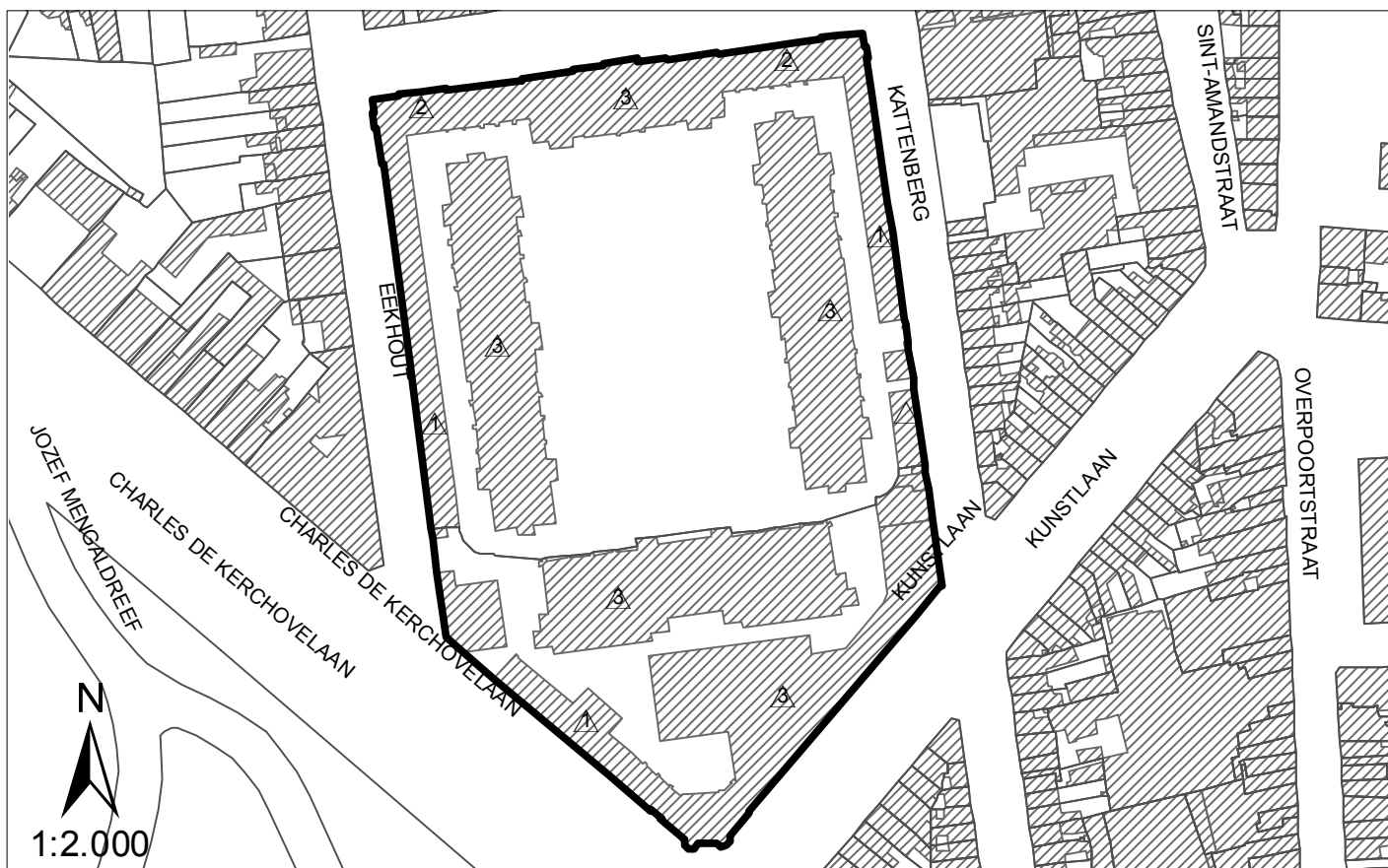
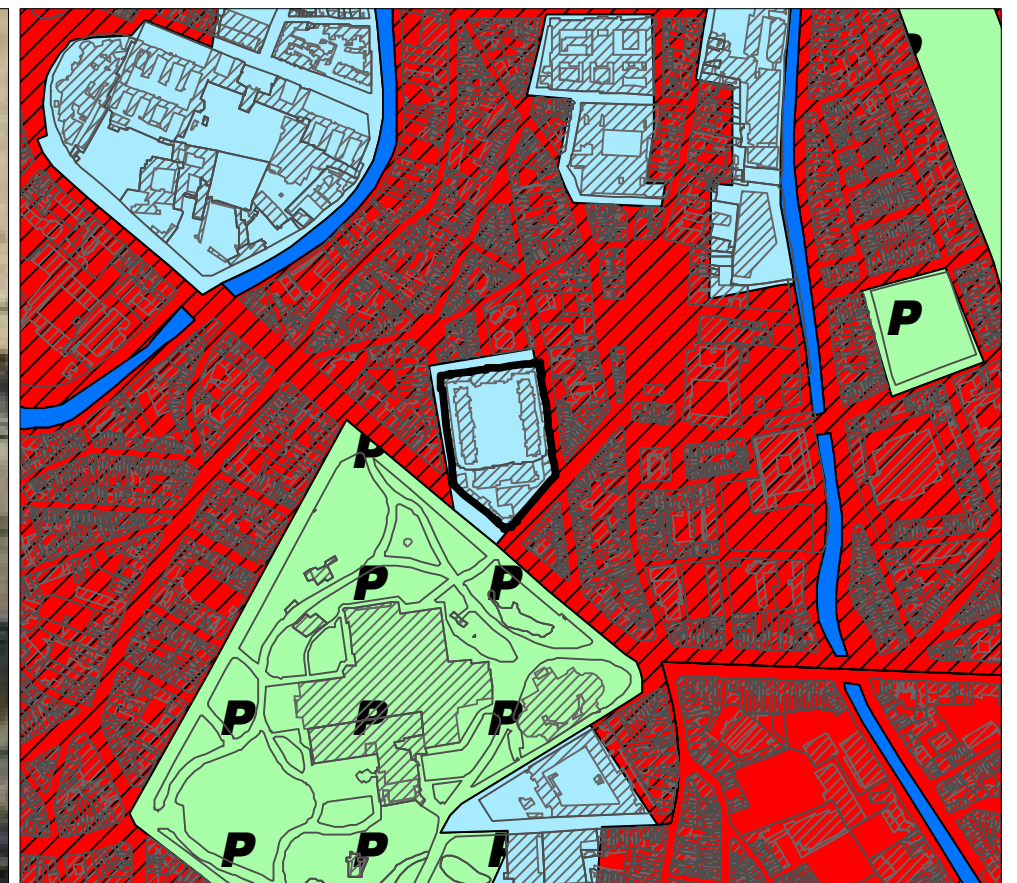
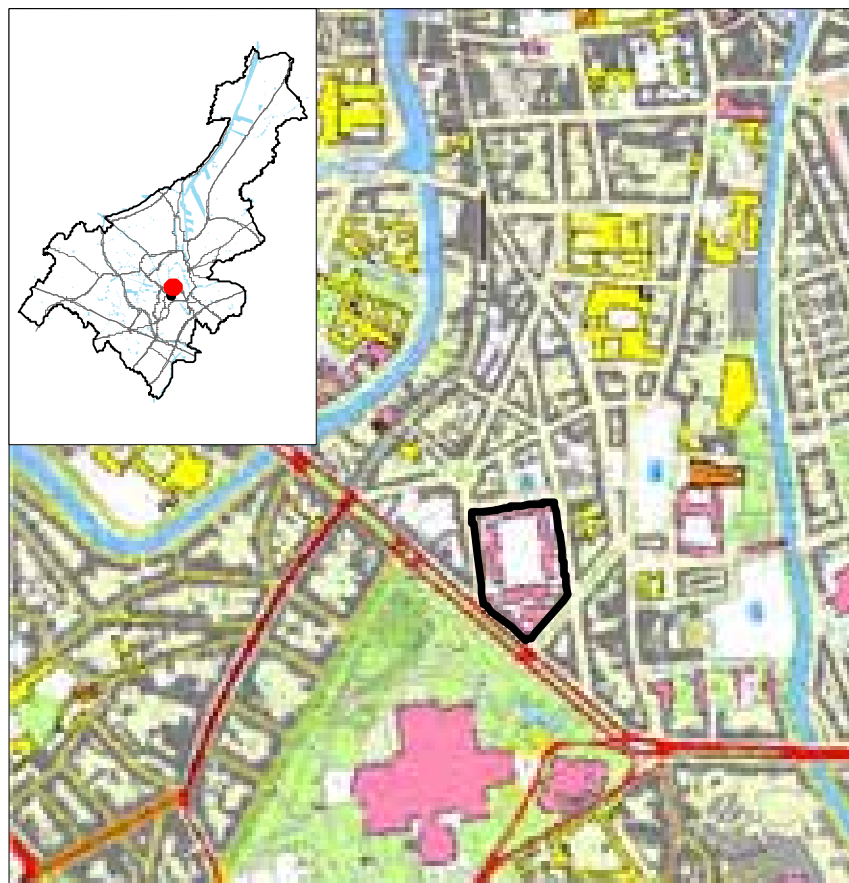
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade maar wel planbaten tot gevolg. Het gaat hier immers om een omzetting van de categorie "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" naar de categorie "woongebied".

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent centrum – Charles de kerkhovelaan
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	Gewestplan	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T): De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied: het thematisch RUP Wonen vormt een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming: zie bestemming.

Onderdeel: wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen: ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en he melwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwbare zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

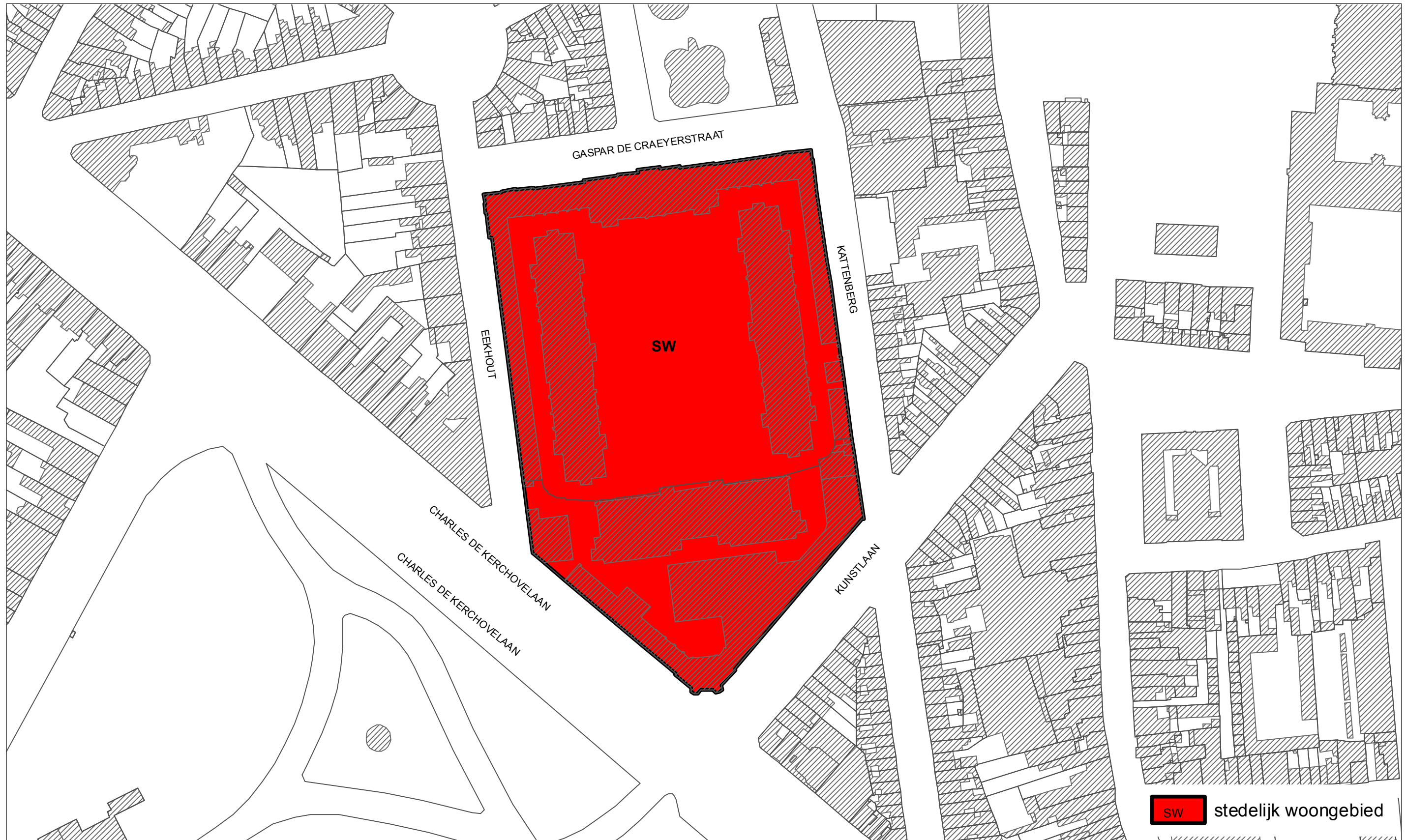
Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

- **voor wat betreft de private buitenruimte:** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning:** de bvo bedraagt min. 100m².

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Charles de Kerkhovelaan <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving bestaat vooral uit de functie wonen en gemeenschapsvoorzieningen en dit dient als referentie. Daarom worden er als hoofdbestemming wonen en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. Omdat dit omvangrijk gebouwencomplex mogelijks een zeer multifunctionele invulling kan krijgen worden er ook ruimte gegeven voor andere kleinschalige ondersteunende functies voor zover deze in de (woon)omgeving passen.</i></p>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen en voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en dienstverlenende en creatieve bedrijven.</p>
Inrichting	<p><i>De Leopoldskazerne is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (IOE). Het behoud ervan vormt dus het uitgangspunt. Diverse woningtypologieën en functies zijn dus toegelaten voor zover zij zich inpassen in het architecturaal erfgoed. Het zelfde geldt ook voor gemeenschapsvoorzieningen.</i></p>	<p>Verbouwingen en uitbreidingen zijn in principe mogelijk voor zover deze rekening houden met de architecturale waarden van de gebouwen en met de landschappelijke waarden van de binnenkoer en van de omgeving.</p>



Deelgebied Gent Centrum– Charles de kerkhovelaan
Kaart 2. Grafisch plan

versie juni 2013



1:1.500

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de buurt Meulestede. De situering is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de kern van Meulestede. De omgeving is sterk residentieel met vooral rijwoningen maar ook met andere functies die horen bij een woongebied (bv. handelsfuncties langs de Meulesteedsesteenweg)

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied wordt gevormd door enkele percelen nu deels ingenomen door gebouwen met een socio-cultureel gebruik (welzijnswerk, kerk...) Er is centraal ook een vrij grote onbebouwde en groene ruimte aanwezig

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor openbaar nut". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Meulestede (MB 17 augustus 2001)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestemming volgens het BPA is zeer limitatief en laat geen andere bestemmingen toe dan gemeenschapsvoorzieningen. Het is stedenbouwkundig verantwoord om voor een dergelijk gebied ruimere mogelijkheden te voorzien. Dat laat een eventuele heroriëntering toe naar andere functies ook eventueel naar wonen.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming als "stedelijk woongebied".

1.5.8 register planbaten en planschade

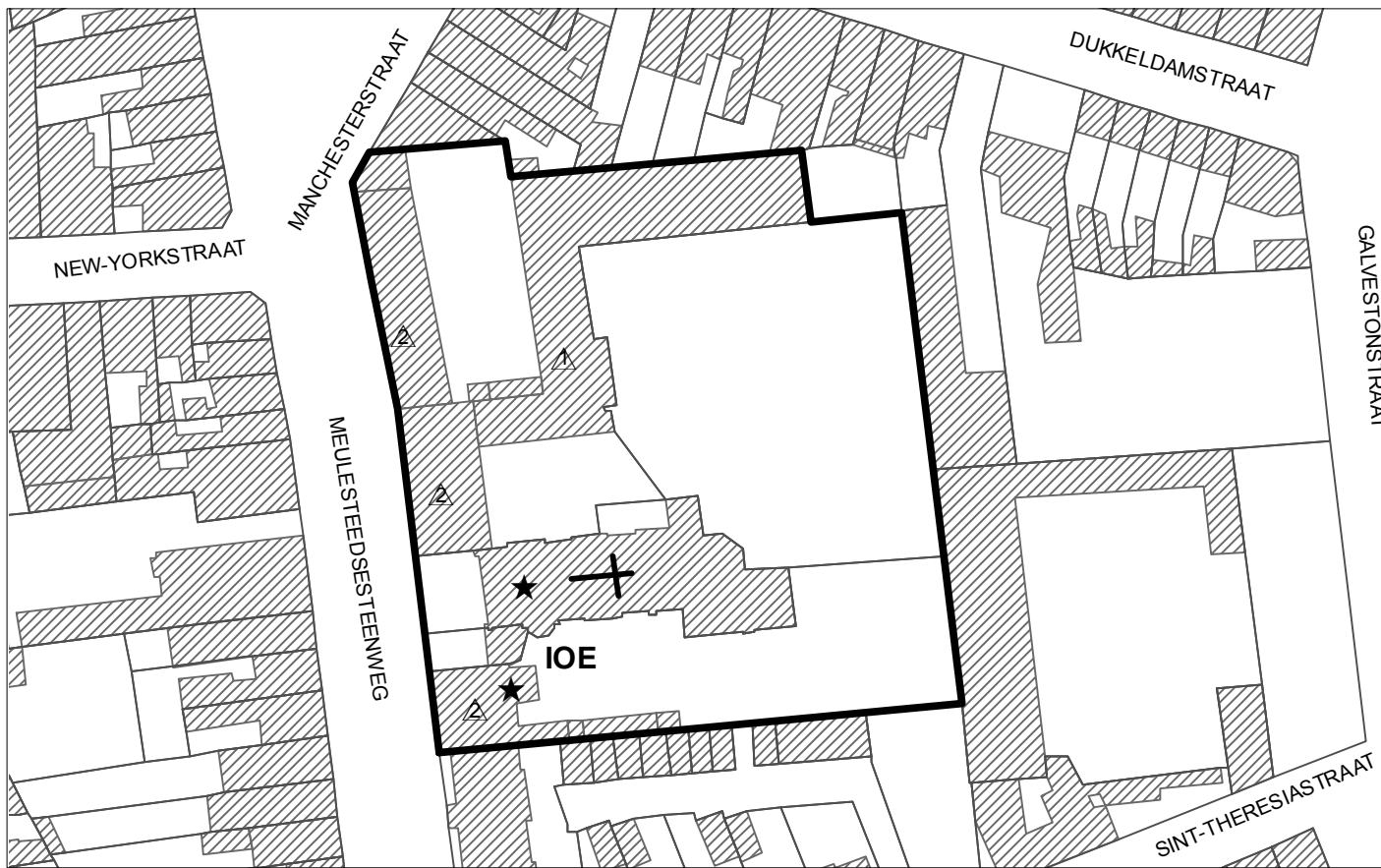
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijden met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor openbaar nut

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum – Meulestede- Dukkeldamstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Meulestede (MB 17/08/2001)	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T): De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied: het thematisch RUP Wonen vormt een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming: zie bestemming.

Onderdeel: wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen: ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en he melwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwbare zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

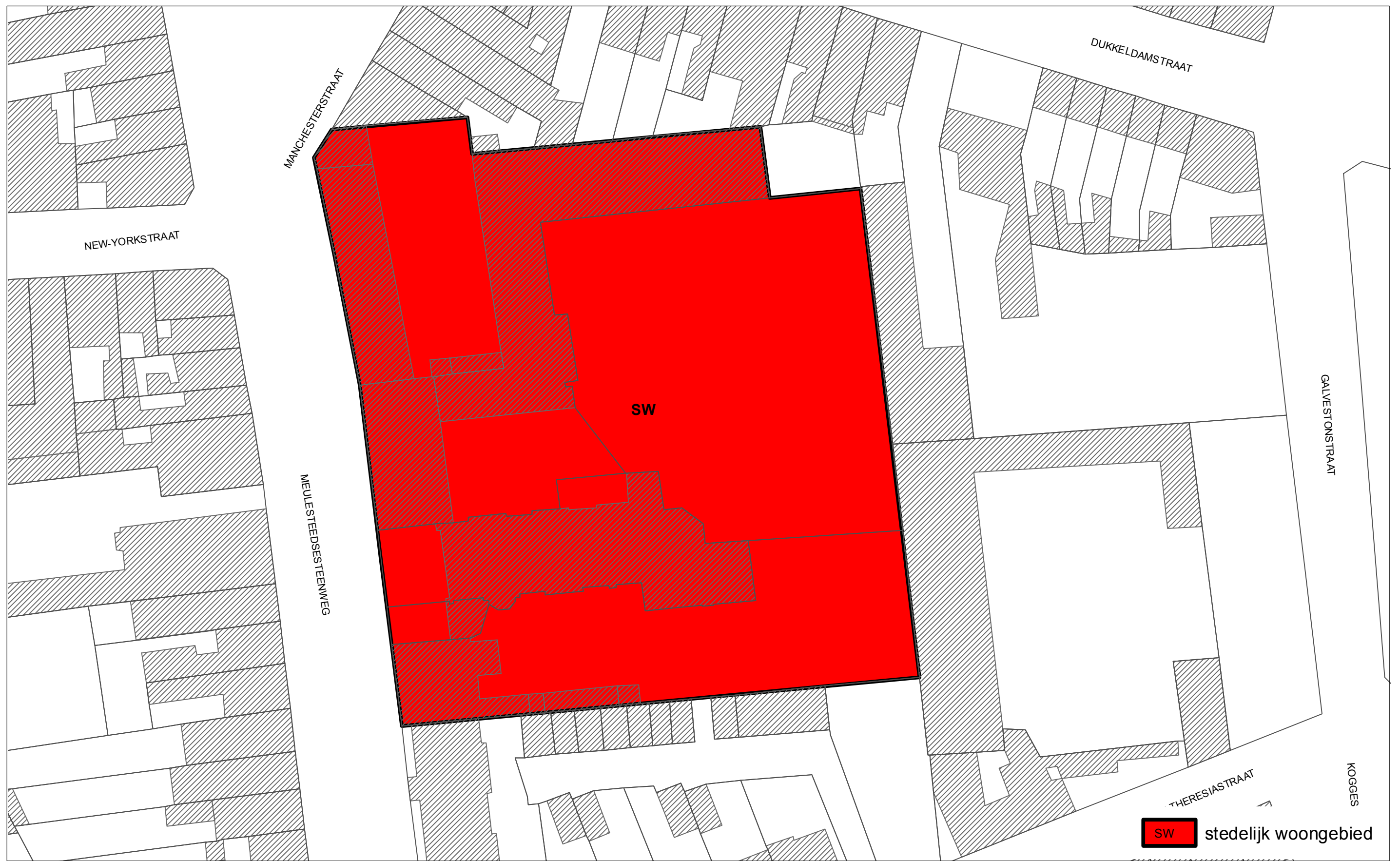
Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

- **voor wat betreft de private buitenruimte:** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning:** de bvo bedraagt min. 100m².

SW	Stedelijk woongebied Dukkeldamstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend Ruimtelijke opties	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is in hoofdzaak een woonomgeving met een aantal voorzieningen langs de Meulesteedssteenweg. Op het huidige ogenblik zijn de gebouwen ingenomen door gemeenschapsvoorzieningen. Daarom wordt er dus enkel gemeenschapsvoorzieningen of wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen of gemeenschapsvoorzieningen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren. Bestaande functies mogen behouden blijven.</p>
Inrichting	<i>Het bestaande gebouwenbestand mag behouden blijven of vervangen worden maar met respect voor de erfgoedwaarde. Zowel bij verbouwing als bij nieuwbouw zijn zowel eengezinswoningen onder vorm van rijbebouwing als meergezinswoningen met een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen toegelaten met een afbouw naar de iets lagere bebouwing in de omgeving. De ruime en groene binnentuin vormt een meerwaarde in dit deelgebied en moet bewaard blijven.</i>	<p>Binnen de bestemming wonen zijn zowel eengezins- als meergezinswoningen toegelaten. Het behoud van de gebouwen, geheel of gedeeltelijk is na te streven maar heropbouw of nieuwbouw is in principe mogelijk. Er wordt rekening gehouden met de erfgoedwaarde.</p> <p>De binnentuin wordt maximaal behouden..</p>



Deelgebied Gent Centrum – Meulestede- Dukkeldamstraat
Kaart 2. Grafisch plan

versie juni 2013



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de buurt "Rabot". De situering is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een vrij groot dichtgebouwd binnengebied dat gelegen tussen de Elyzeese velden en de Gebroeders De Smetstraat. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Rabot" en grenst aan het kanaal Gent-Brugge. De omgeving is sterk residentiële met hoofdzakelijk rijwoningen of sociale appartementen.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Onderdeel Schaliestraat – Elyzeese velden

Dit onderdeel van het deelgebied bevat vooral woon- en bijhorende functies. In de Schaliestraat treffen we uitsluitend woningen aan, hoofdzakelijk eengezinswoningen type rijwoning met gemiddeld 2,5 à 3 bouwlagen. Aan de zijde van de Elyzeese velden gaat het ook hoofdzakelijk over woningen maar daar zijn er meer meergezinswoningen. De woningen zijn er breder en hebben eveneens een hoogte van 2,5 à 3 bouwlagen.

In het achterliggende binnengebied is er een Steinerschool aanwezig naast magazijnen en autobergplaatsen.

Onderdeel Gebroeders De Smetstraat

Aan de zijde van de Gebroeders De Smetstraat bevinden zich een aantal appartementsblokken met een groot aantal sociale appartementen. Daarnaast ook gebouw van de stad met een aantal sociale functies. Ook de Guldenvlietstraat wordt mee opgenomen omdat deze straat de uitbreiding verhindert van het KAHO. Het is dus de bedoeling van deze straat op te heffen wat kan omdat deze buiten het KAHO geen andere functies moet bedienen. Het gaat hier in dit geval niet om een bestemmingswijziging in functie van het wonen maar omdat het hier over een zeer beperkt gebied gaat (enkel de Guldenvlietstraat) en dit gebied paalt aan dit deelgebied wordt dit hier uitzonderlijk meegenomen. Het is immers waarschijnlijk dat er anders een apart RUP zal worden opgemaakt om dit miniem probleem apart op te lossen.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming :

- strook voor nijverheid (langs straatzijde zijn in deze stroken ook woningen toegelaten)
- strook voor gesloten bebouwing
- strook voor bijgebouwen
- strook voor appartementsgebouwen
- strook voor autobergplaatsen
- strook voor gebouwen van openbaar belang
- strook voor koeren en hovingen
- strook voor openbare beplanting
- strook voor openbare wegen
- strook voor parkeerplaatsen

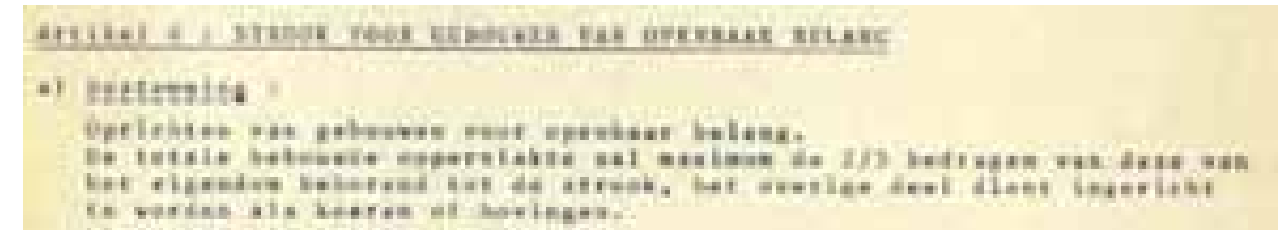
Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Kerkstraat (MB 17 januari 1983)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Onderdeel Schaliestraat – Elyzeese velden

De bestemmingen volgens het BPA beantwoorden niet meer aan de huidige noden. Het toelaten van echte "nijverheid" midden in de stad is geen optie meer. In het verleden waren er al enkele problemen met vergunningen omdat de voorschriften van dit BPA dateren van 30 jaar terug en weinig mogelijkheden bieden voor de wijzigingen in binnenstedelijke economische functies die zich sindsdien hebben voorgedaan.

Ook de "strook voor gebouwen van openbaar belang" geeft geen enkel flexibiliteit en komt in die zin overeen met de zelfde problematische bestemmingszone "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen" volgens het westplan die identieke problemen geeft (zie aantal andere deelgebieden in Gent-centrum)



Onderdeel Gebroeders De Smetstraat

De stroken waarbinnen zich de sociale appartementen bevinden zijn zo gedetailleerd vastgelegd dat zelfs minimale zaken die afwijken van deze rigide voorschriften niet kunnen vergund worden. Indien men op termijn wenst deze sociale appartementen grondig te renoveren of over te gaan tot afbraak met een gewijzigde inplanting (zoals bv. voor het Rabot het geval is) zit men met deze voorschriften volledig vast. Omdat het gebouwen betreft die al relatief oud zijn (gebouwd van eind '60 tot '80) is het niet uit te sluiten dat op termijn zal ingrijpen in dit gebouwenbestand. In dat geval is het zeker aangewezen van nu reeds meer flexibele voorschriften te voorzien.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming als "stedelijk woongebied".

1.5.8 register planbaten en planschade

De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg omdat er geen wijziging is van categorie waarbinnen deze bestemming vallen.

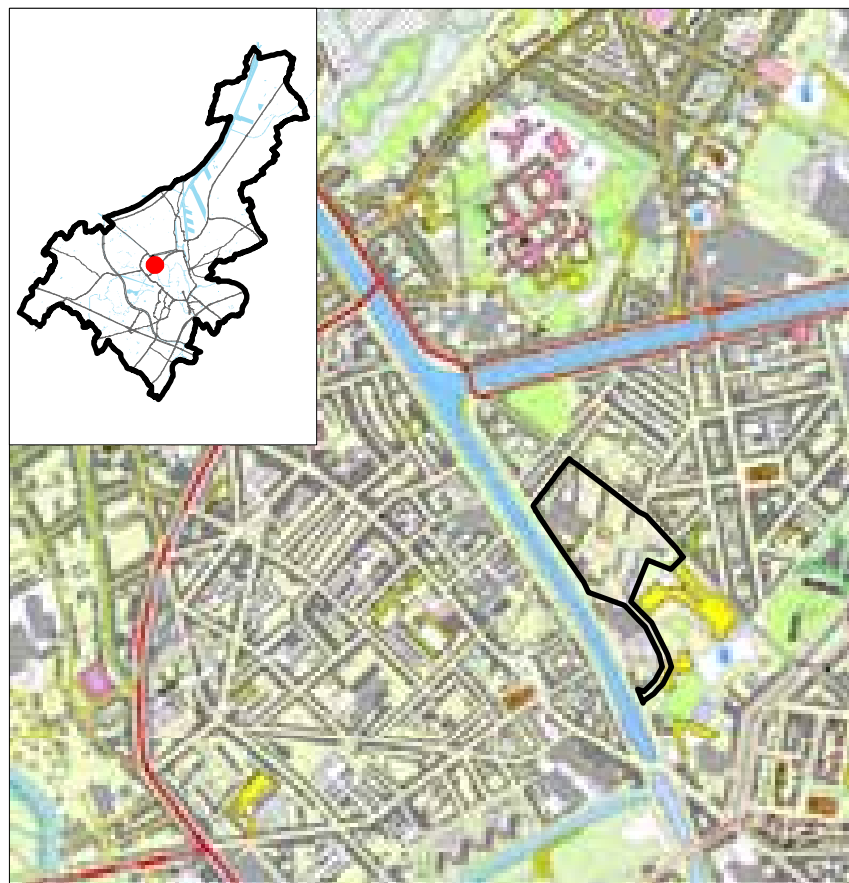
1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijden met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- strook voor nijverheid
- strook voor gesloten bebouwing
- strook voor bijgebouwen
- strook voor appartementsgebouwen
- strook voor autobergplaatsen
- strook voor gebouwen van openbaar belang
- strook voor koeren en hovingen
- strook voor openbare beplanting
- strook voor openbare wegen
- strook voor parkeerplaatsen

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.





Deelgebied Gent Centrum - Elyzeese velden
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Kerkstraat (MB 17/01/1983)	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T): De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied: het thematisch RUP Wonen vormt een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming: zie bestemming.

Onderdeel: wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen: ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en he melwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

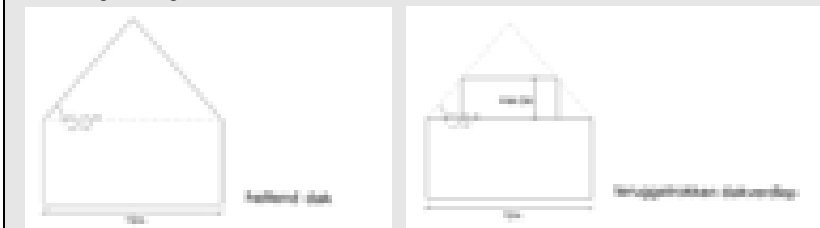
Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

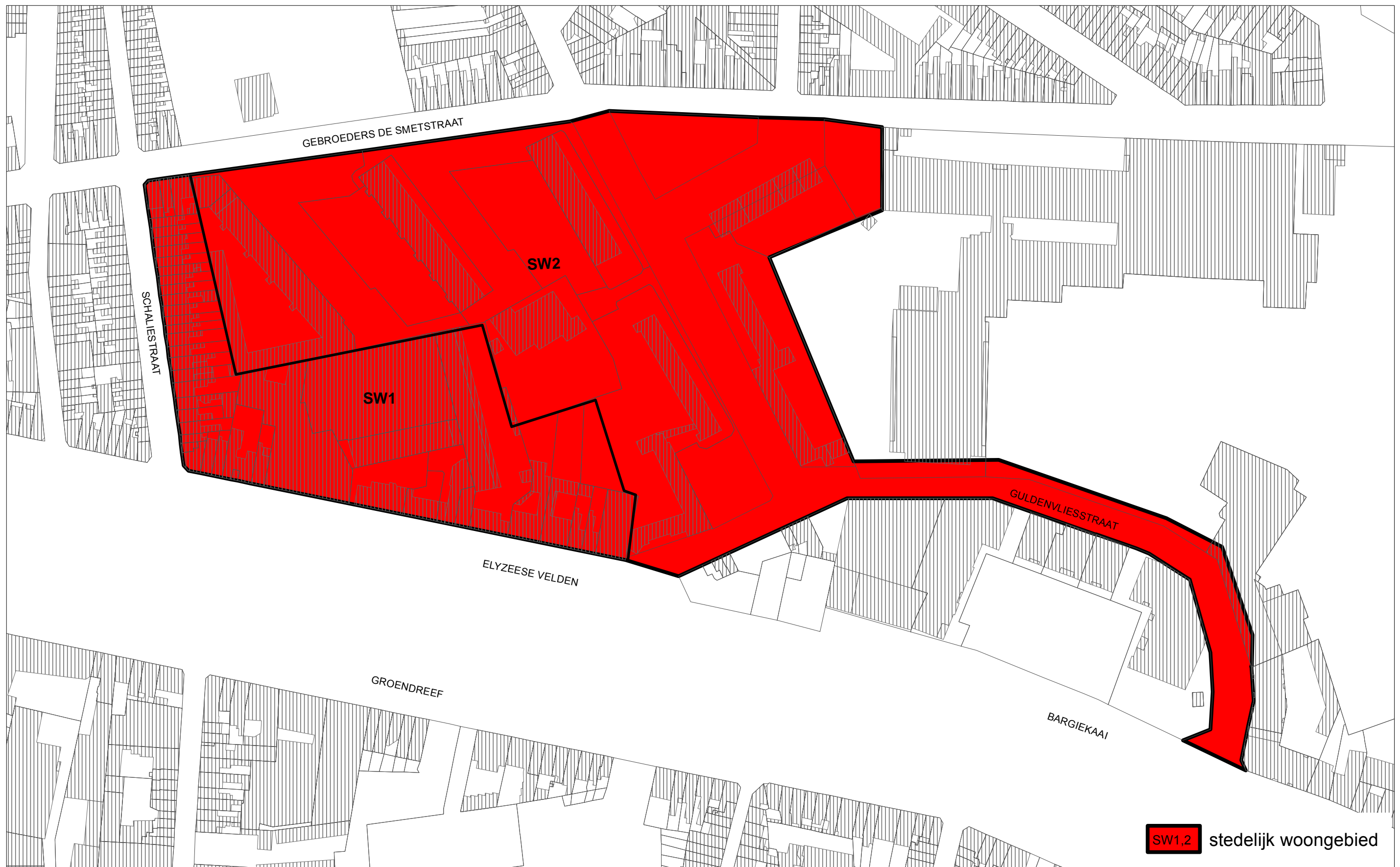


Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen:

- **voor wat betreft de private buitenruimte:** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning:** de bvo bedraagt min. 100m².

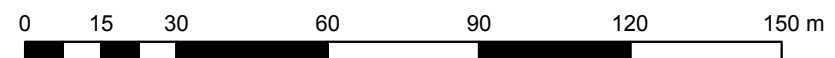
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW1</div> <div> Stedelijk woongebied Elyzeese velden <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is een woonomgeving met een aantal (gemeenschaps)voorzieningen. Daarom worden er naast wonen ook gemeenschapsvoorzieningen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p> <p><i>In het gebied zijn ook nog andere functies aanwezig (zoals magazijnen) : deze kunnen behouden blijven.</i></p>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren.</p> <p>Bestaande functies die niet tot twee voorgaande categorieën behoren kunnen behouden blijven.</p>
Inrichting	<p><i>De huidige bouwhoogte van 2,5 à 3 bouwlagen in de omgeving dient als referentie voor zowel woongebouwen als gemeenschapsvoorzieningen.</i></p> <p><i>De Schaliestraat is vooral een straat met eengezinswoningen en krijgt ook deze bestemming. Afwijkende woningtypologieën mogen wel behouden blijven. Langsheen de Elyzeese velden zijn zowel een- als meergezinswoningen toegelaten vermits hier reeds een gemengde bebouwing aanwezig is.</i></p> <p><i>In het binnengebied zijn nu een aantal gebouwen met functies aanwezig die geen woonfuncties betreffen en met variabele hoogte. Bij herop- of nieuwbouw zal een max. bouwhoogte van 2 bouwlagen worden aangehouden.</i></p>	<p>Binnen de bestemming wonen zijn in de Schaliestraat enkel eengezinswoningen toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen. Vergunde meergezinswoningen mogen behouden blijven.</p> <p>Langs de Elyzeese velden zijn zowel een- als meergezinswoningen toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen.</p> <p>Afwijkende woningtypologieën mogen worden bestendigd.</p> <p>Voor gemeenschapsvoorzieningen en gebouwen met andere functies in het binnengebied geldt een max. bouwhoogte van 2 bouwlagen.</p>

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW2</div> <div> Stedelijk woongebied Elyzeese velden <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is een woonomgeving met een aantal voorzieningen. Daarom worden er naast wonen ook gemeenschapsvoorzieningen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren.</p>
Inrichting	<p><i>Omdat het onzeker is welke toekomstige inrichting het gebied zal krijgen ter vervanging van de huidige bebouwing wordt er noch een verplichte woningtypologie noch een minimale of maximale bouwhoogte opgegeven. Er wordt binnen het project voldoende publiek groen voorzien.</i></p> <p><i>Omdat dit deelgebied zich volgens het RSG binnen het grootstedelijk gebied bevindt geldt er ook een minimale woningdichtheid.</i></p> <p><i>Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten mogelijk maken. Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in deze zone voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria. Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het volledige deelgebied. Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten met bijhorende timing, de inrichting openbaar domein, een eventuele fasering, de aanwezigheid van waardevol groen, de waterhuishouding, enz.</i></p>	<p>Binnen de bestemming wonen zijn diverse woningtypologieën toegelaten.</p> <p>Er wordt 20m² openbaar groen voorzien per wooneenheid dat wordt geclusterd.</p> <p>Er geldt een minimale woningdichtheid van 25w/ha.</p> <p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuw bouw of herbouwen die een belangrijk 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.



Deelgebied Gent Centrum - Elyzeese velden
Kaart 2. Grafisch plan

versie juni 2013



1:1.500

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de "Bloemekenswijk" aan de rand van het Guislaininstituut. De situering is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een groot aantal zonevrije woningen. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is deel van de rand van het Guislaininstituut. De omgeving is hoofdzakelijk een woongebied.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied bestaat uit een groot aantal (ruim meer dan 100) eengezinswoningen, bijna uitsluitend van het type rijwoningen, met meestal 2 à 3 bouwlagen, enkele onbebouwde terreinen en een magazijn.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het gewestplan dat hier geldt.

Dit deelgebied bevindt zich in een "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" volgens het gewestplan.

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De kern van dit gebied wordt gevormd door het Psychiatrisch Centrum Guislain (Ferrerlaan). Het bestemmingsgebied werd doorgetrokken tot op de rand van een aantal de aanpalende straten waardoor een zeer groot aantal woningen zonevrij zijn geworden. Er bestaat geen intentie om deze woningen aan te kopen in functie van uitbreidingsplannen. De instelling beschikt immers over nog voldoende interne reserve aan onbebouwde gronden. Het is daarom te verantwoorden om deze woningen zonevrij te maken door hen op te nemen in een "stedelijk woongebied".

Het zonevrij maken van de zonevrije woningen is het belangrijkste objectief. Hierbij worden ook enkele onbebouwde terreinen die zich tussen de bestaande bebouwing bevinden ook bebouwbaar gemaakt voor functies die in een woongebied thuishoren maar wordt toch ook nog de mogelijkheid open gehouden voor gemeenschapsvoorzieningen (bv. indien het Psychiatrisch Centrum toch op ter mijn extra zou willen uitbreiden).

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming als "stedelijk woongebied".

1.5.8 register planbaten en planschade

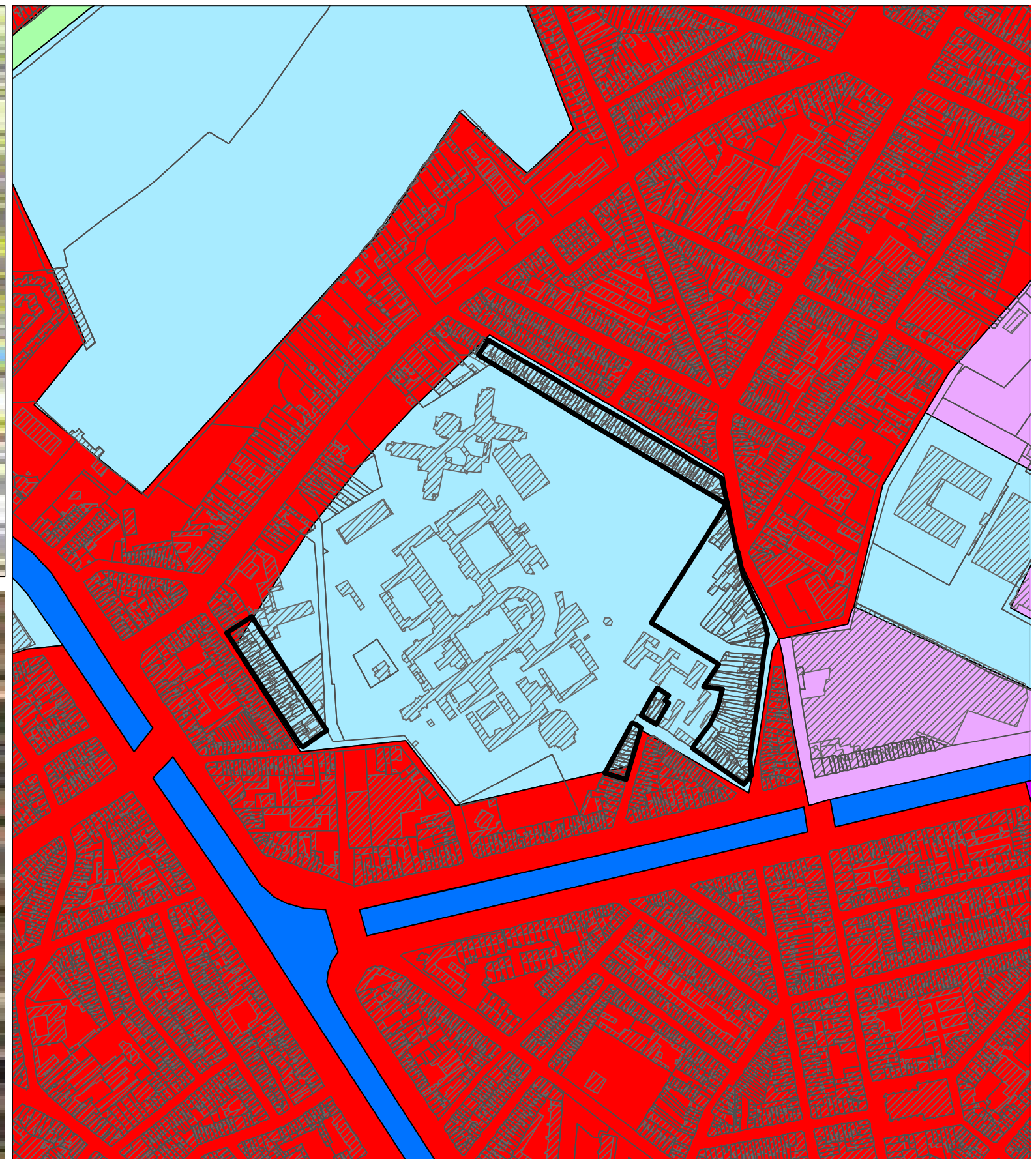
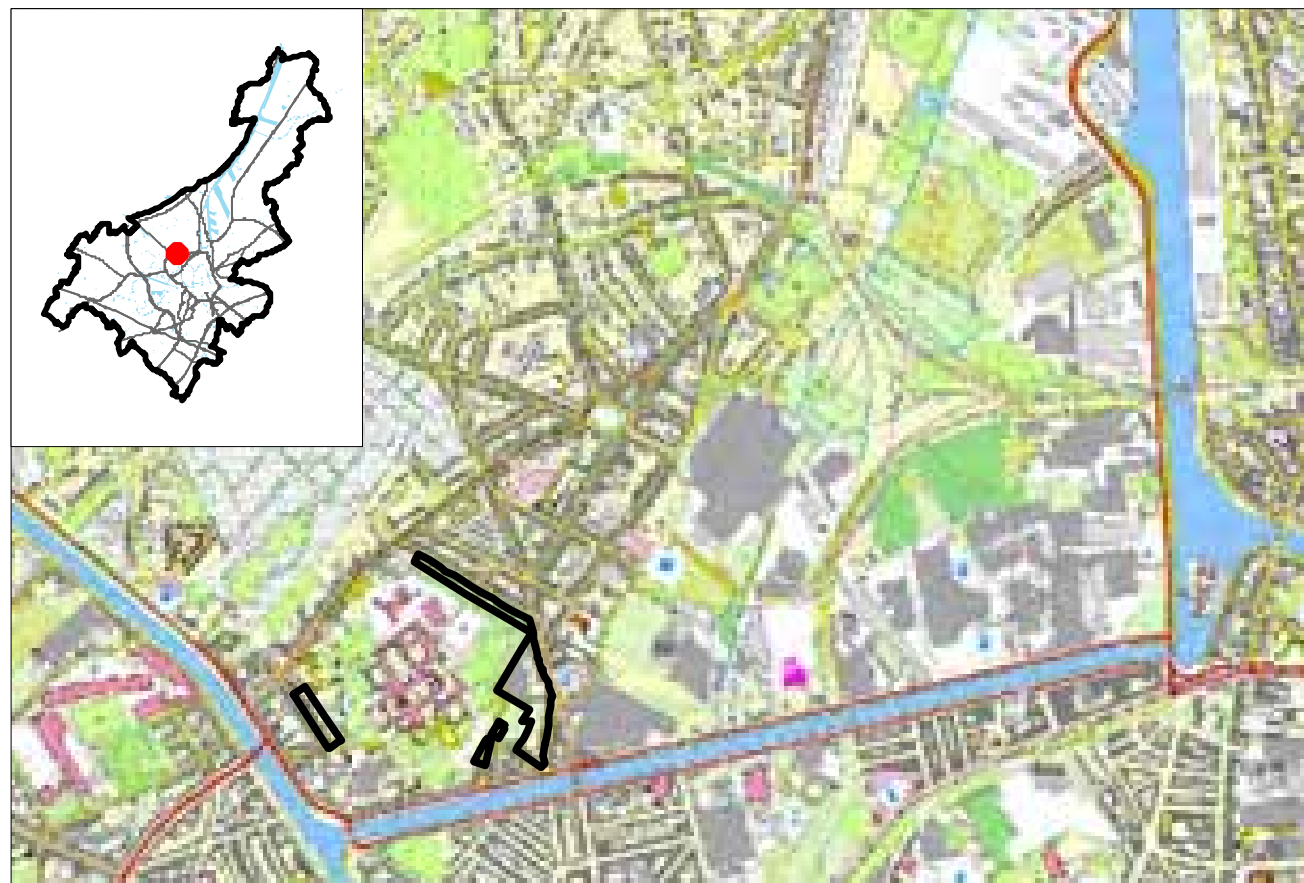
De wijziging van dit gewestplan heeft geen planschade maar wel in theorie planbaten tot gevolg vermits er een wijziging is van de bestemmingscategorie "gemeenschapsvoorzieningen" naar "woongebied". In de praktijk zal dit evenwel nauwelijks het geval zijn vermits de Codex vrijstelling voorziet voor zonevrije woningen. Planbaten mogen wel verwacht worden voor de nog onbebouwde percelen.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorgelegd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut"


Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.

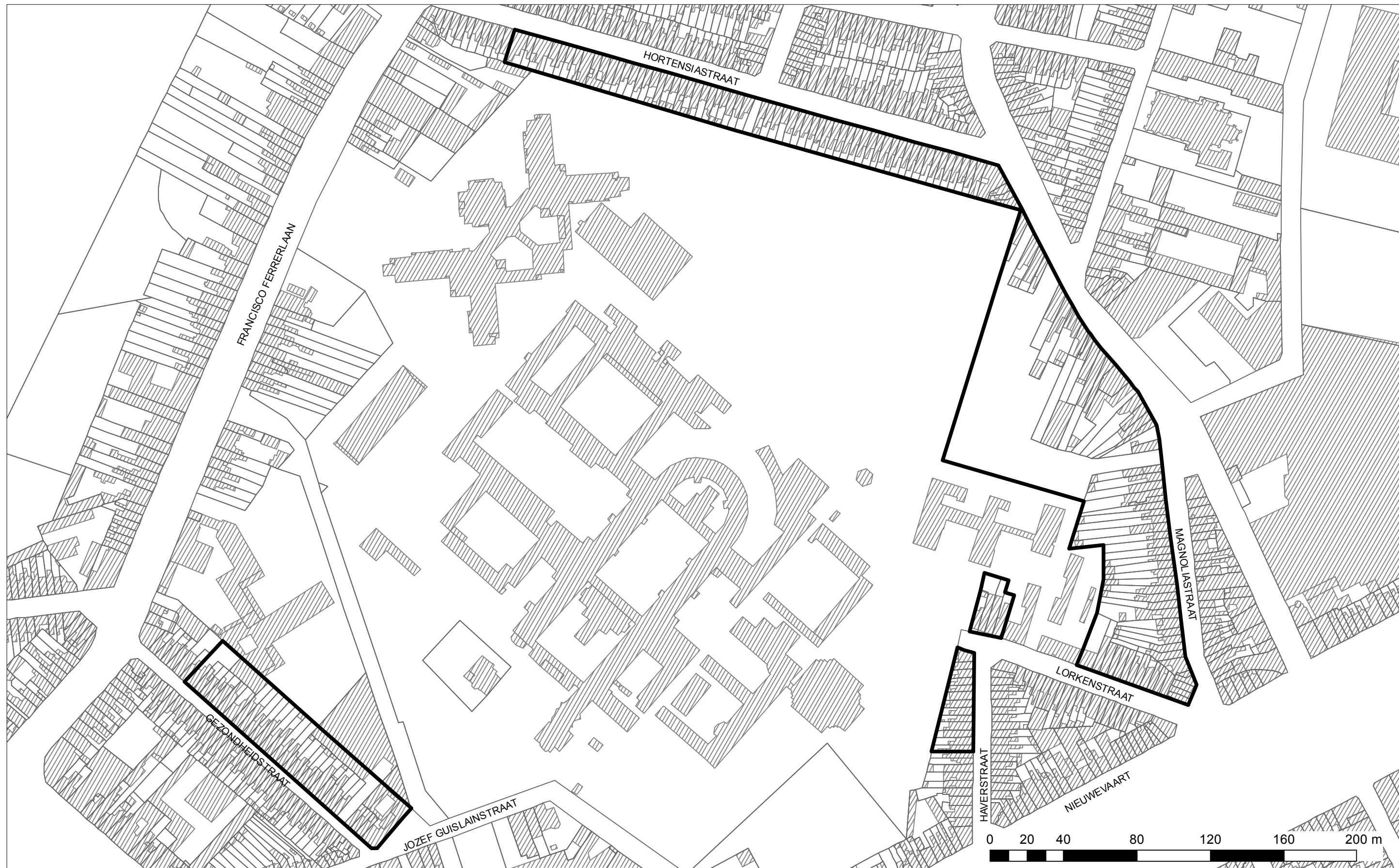


Deelgebied Gent Centrum - Frans Van Ryhovelaan
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan
 Luchtfoto

Gewestplan


 1:5.000



Deelgebied Gent Centrum - Frans Van Ryhovelaan

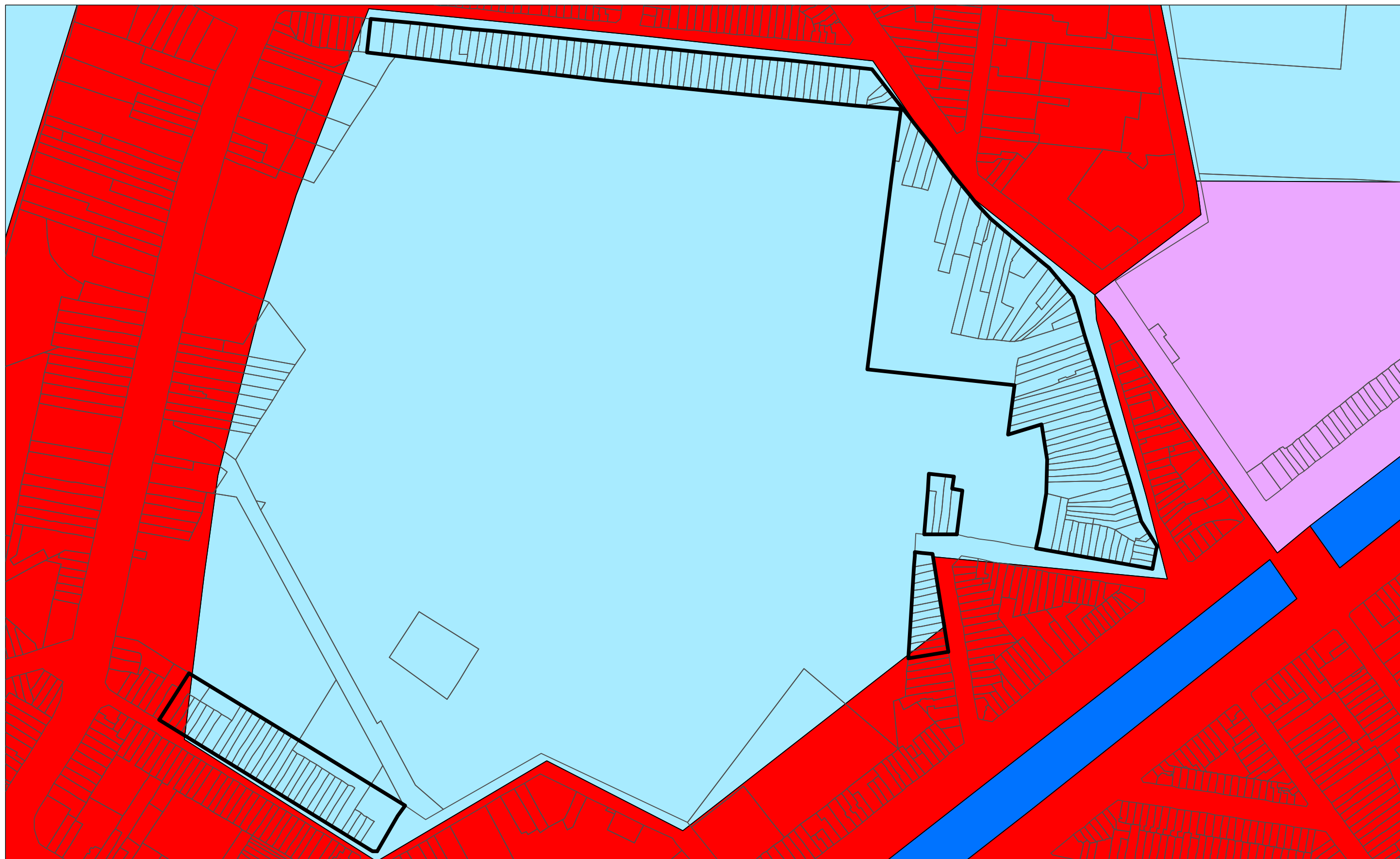
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Kadastrale ondergrond

Feitelijke toestand



1:2.000

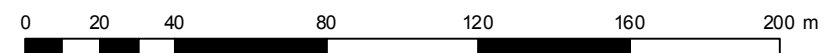


Deelgebied Gent Centrum - Frans Van Ryhovelaan

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Juridische toestand

Gewestplan



1:2.000

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T): De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied: het thematisch RUP Wonen vormt g een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming: zie bestemming.

Onderdeel: wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen: ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

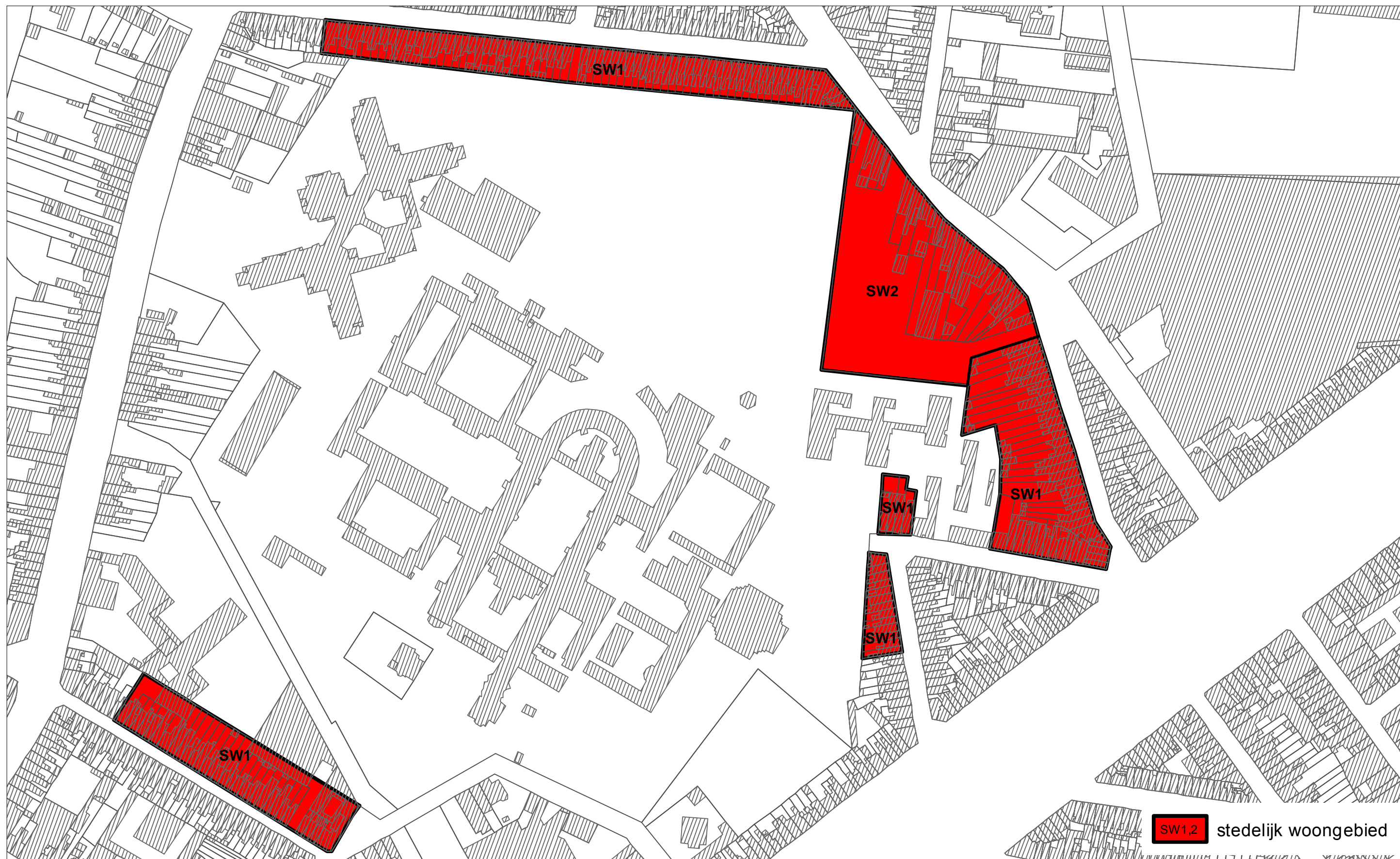


Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen:

- **voor wat betreft de private buitenruimte:** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning:** de bvo bedraagt min. 100m².

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW1</div> <div> Stedelijk woongebied Frans Van Ryhovelaan <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>In de omgeving komen uitsluitend woningen voor. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.
Inrichting	<i>Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte in deze straten dient als referentie. Daardoor worden alleen eengezinswoningen met een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen toegelaten. Woningen met een andere woningtypologie (bv. appartementen) mogen behouden blijven indien deze werden vergund.</i>	Binnen de bestemming wonen zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen. Afwijkende maar vergunde woningtypologieën mogen behouden blijven.

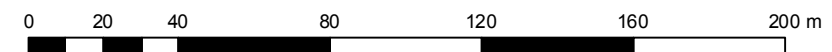
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW2</div> <div> Stedelijk woongebied Frans Van Ryhovelaan <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>In de omgeving komen vooral woningen voor maar ook detailhandel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Daarom wordt er dus zowel wonen als gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen. In dit onderdeel is er ook een redelijk groot onbebouwd terrein aanwezig is dat slechts ontwikkeld kan worden mits aanleg van bijkomende wegenis.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en/of gemeenschapsvoorzieningen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen en voor verharde en groene ruimten. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren.
Inrichting	<i>In de omgeving zijn zowel een- als meergezinswoningen aanwezig. De huidige bouwhoogte in de omgeving dient als referentie. Daardoor worden alleen gebouwen met een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen toegelaten. Wanneer er gebouwd wordt tussen bestaande gebouwen/woningen zal de nieuwe bebouwing maximaal aansluiten op die bebouwing (bv. qua bouwhoogte, bouwdiepte...) Omdat er zich op het terrein van het instituut Guislain grote groenzones bevinden waarvan men hoopt dat die ooit voor de buurt toegankelijk zullen worden is het nodig dat er vanaf de Frans Van Rihovelaan een verbinding wordt voorzien over het nog onbebouwde terrein naar dit potentieel buurtpark.</i>	Binnen de bestemming wonen zijn zowel eengezins- als meergezinswoningen toegelaten. Als maximale bouwhoogte geldt 3 bouwlagen. Binnen het bestaande (woning)weefsel wordt er maximaal aangesloten op de aanpalende woningen/gebouwen. Er wordt vanaf de Frans Van Rihovelaan een verbinding voor voetgangers voorzien naar de groenzones op de site Guislain.



Deelgebied Gent Centrum - Frans Van Ryhovelaan

Kaart 2. Grafisch plan

versie februari 2013



1:2.000

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in het centrum van Gent, buurt Sint-Jacobs. De situering is terug te vinden op het plan "feitelijk en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een gebouwencomplex aan de Kalvermarkt. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied maakt deel uit van centrum van Gent. De omgeving is hoofdzakelijk residentieel. Woningen zijn er hoofdzakelijk van het type rijwoningen. In de buurt zijn er ook wel enkele gemeenschapsvoorzieningen aanwezig zoals bv. een middelbare school.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied bestaat uitsluitend uit een complex van gebouwen met een welzijnsfunctie (rusthuis en klooster). De bouwhoogte bedraagt 2 tot 4 bouwlagen. De gebouwen bevinden zich vooral aan de rand van de straat en zijn vrij divers qua architectuur en ouderdom. Binnenin het bouwblok is er een aangelegde binnentuin met enkele hoogstammige bomen.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er diverse bestemming zones: "strook voor hoofdgebouwen, strook voor bijgebouwen, strook voor koeren en hovingen, strook voor wegen".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Kalvermarkt (KB 13 maart 1980).

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De voorschriften van het BPA zijn zo gedetailleerd en geënt op en beperkt tot vroegere bouwprojecten dat elke uitbreiding of belangrijke wijziging in het gebouwenbestand van het hier aanwezige klooster en rusthuis een probleem zal vormen. Elke aanvraag die ook maar iets afwijkt van het huidige gebouwenbestand vormt een probleem.

Om dit te voorkomen wordt er beter een meer algemene bestemming voorzien die zowel wonen als gemeenschapsvoorzieningen toelaat.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming als woongebied.

1.5.8 register planbaten en planschade

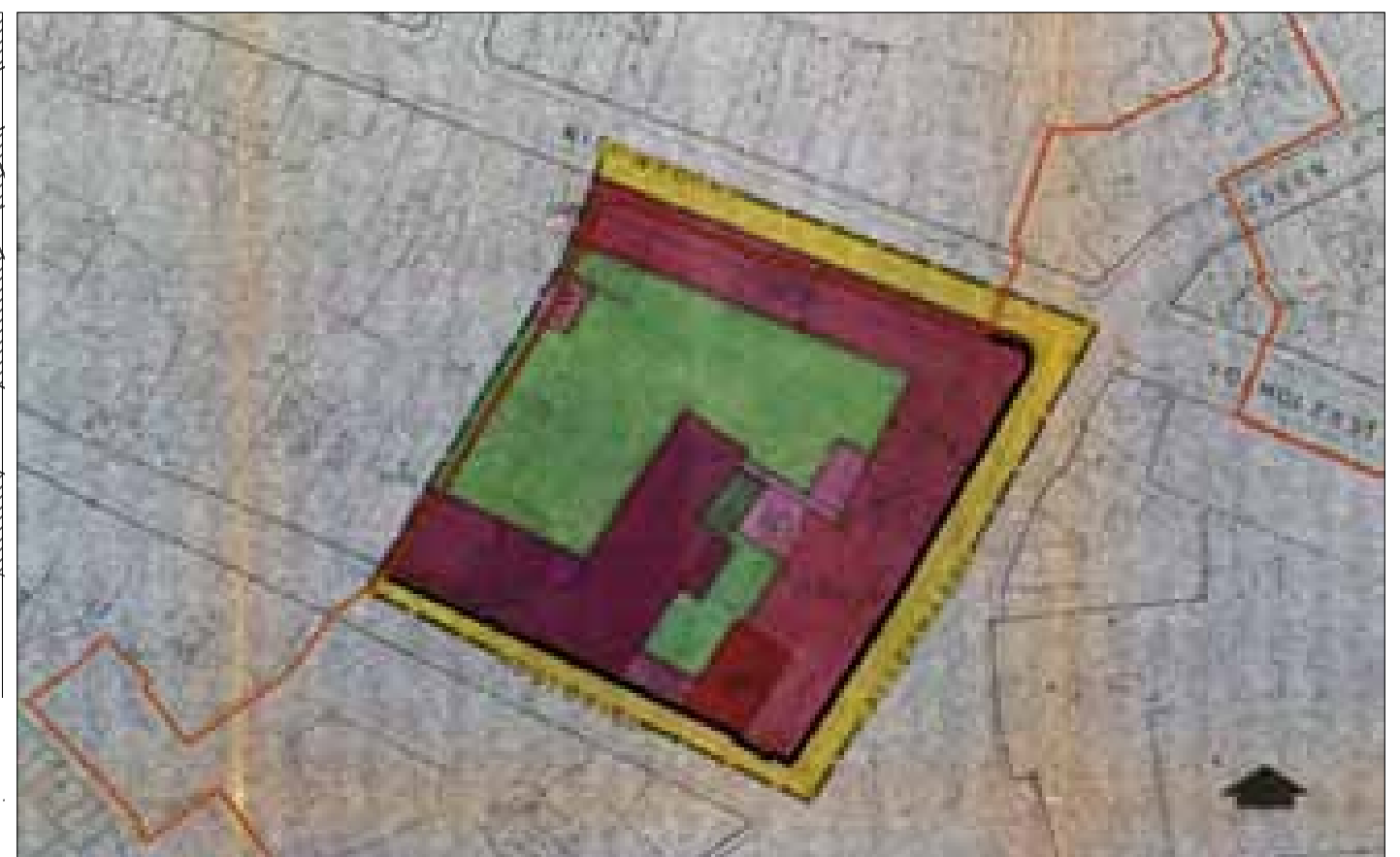
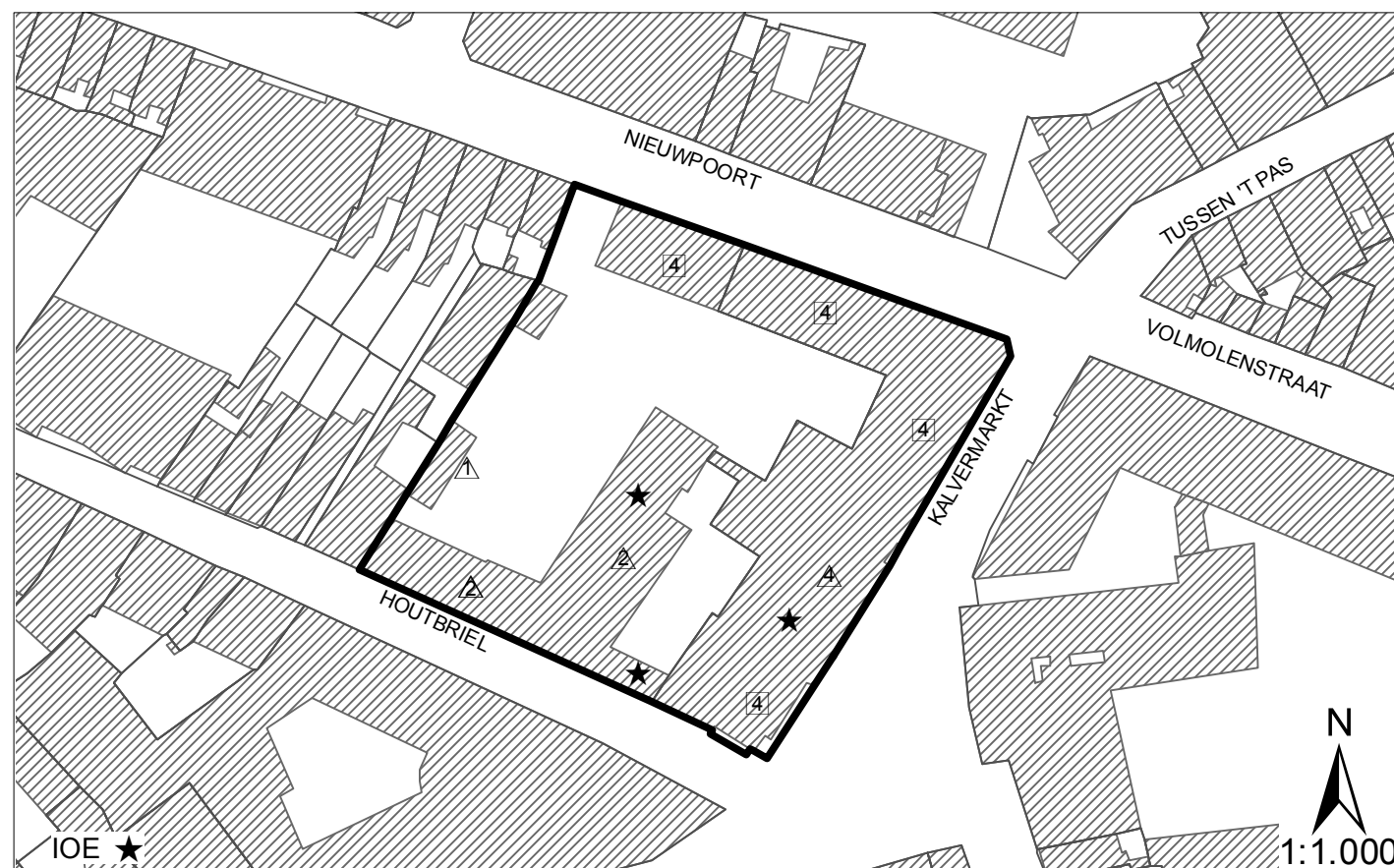
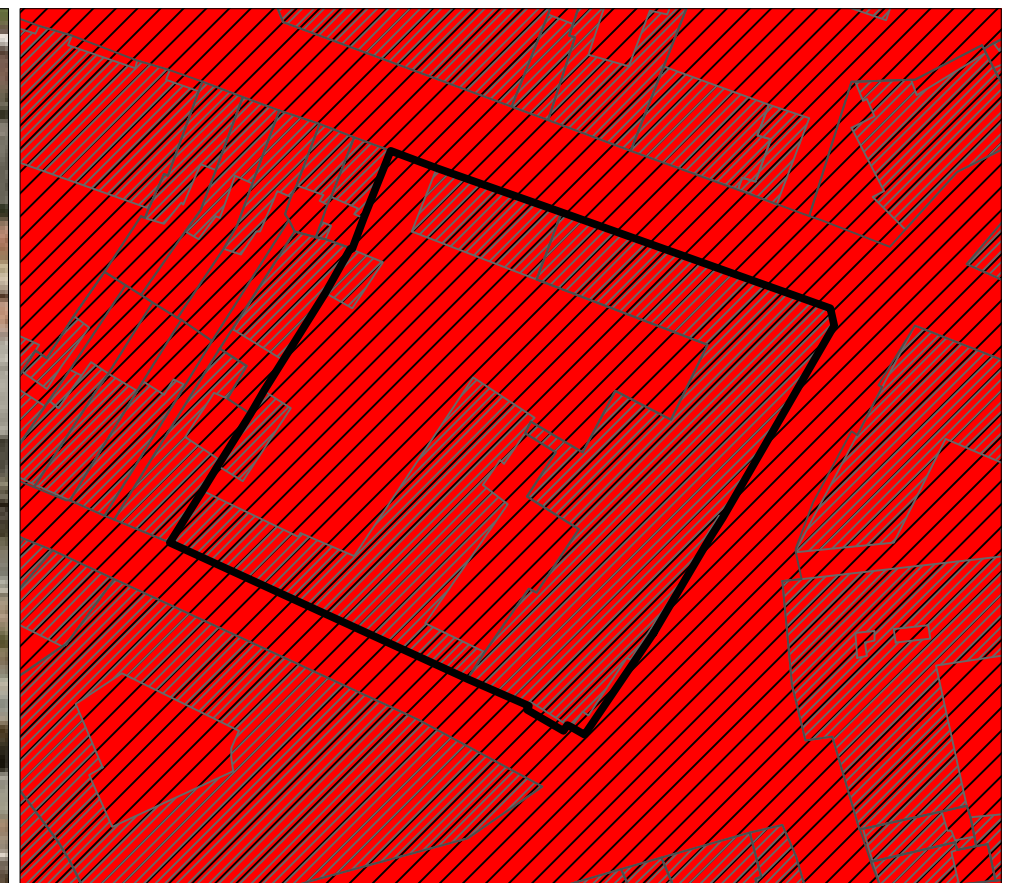
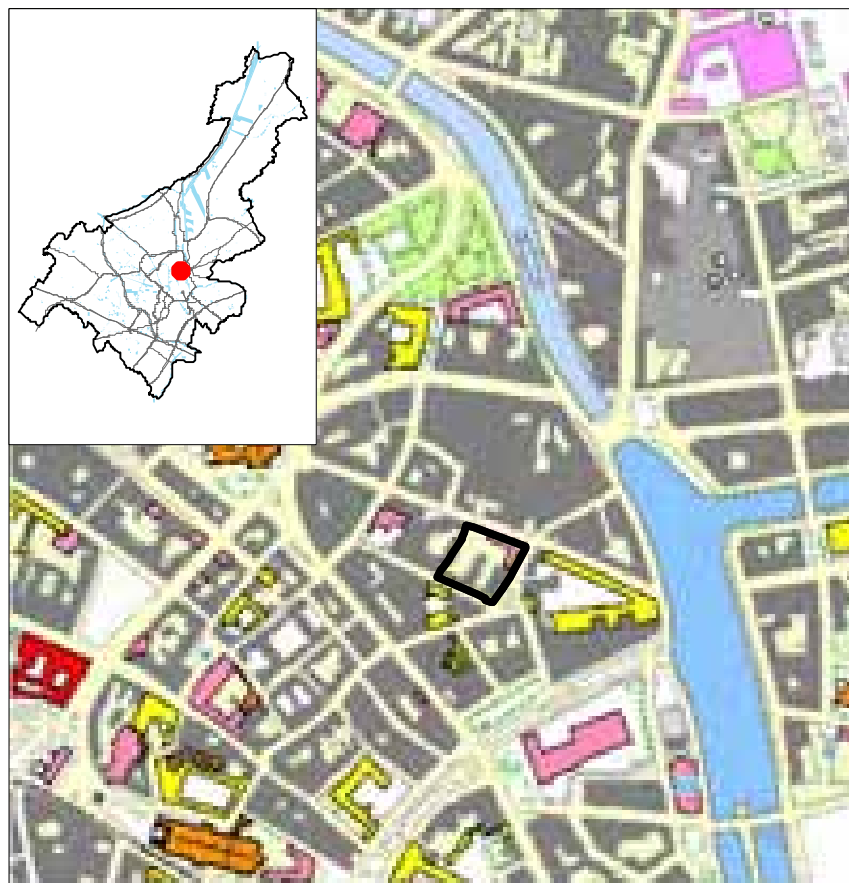
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- strook voor hoofdgebouwen
- strook voor bijgebouwen
- strook voor koeren en hovingen
- strook voor wegen

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum – Kalvermarkt
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond Feitelijke toestand	Juridische toestand en Beschermd stads- en dorpsgezichten BPA Kalvermarkt (MB 13/03/1980)	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T) : De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied : het thematisch RUP Wonen vormt g een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngesinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngesinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngesinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming : zie bestemming.

Onderdeel : wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen : ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

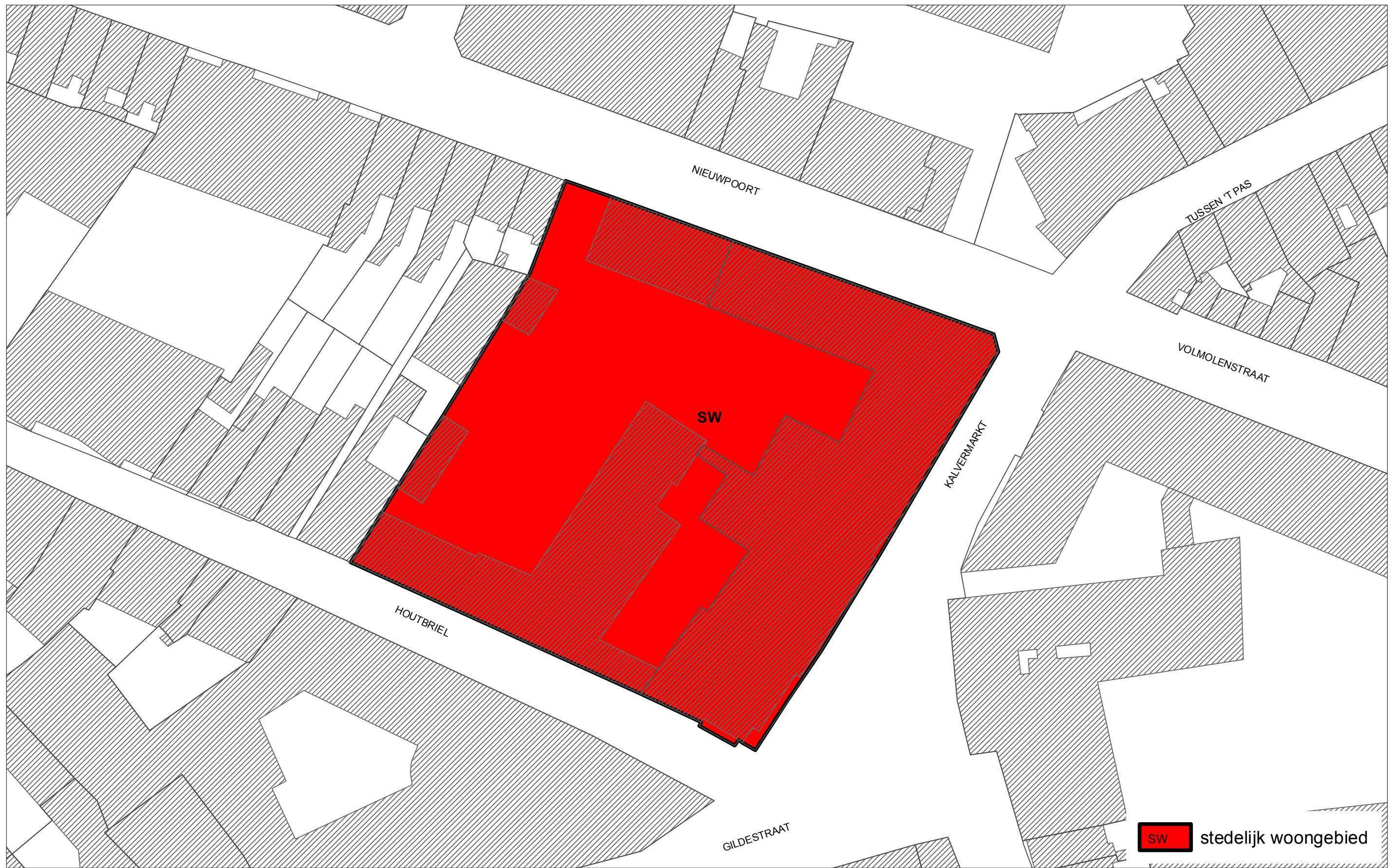
Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

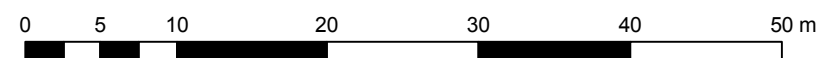
- **voor wat betreft de private buitenruimte :** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning :** de bvo bedraagt min. 100m².

SW	Stedelijk woongebied Kalvermarkt <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend Ruimtelijke opties	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Het gaat hier over een volledig bebouwd deelgebied met een klooster en rusthuis. De zonering van het BPA zijn zo gedetailleerd dat de minste uitbreiding voor problemen zorgt.. Een verruiming van de stedenbouwkundige bepalingen is nodig. Daarom wordt er dus enkel wonen en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.
Inrichting	<i>Door de aard van het huidige gebouwenbestand en de eigenschappen van de omgeving is een gemengde woningtypologie mogelijk. De bouwhoogte van de gebouwen in de omgeving dient als referentie.</i>	Zowel een- als meergezins woningen zijn toegelaten. De minimale bouwhoogte voor alle gebouwen ongeacht voor welke functie zij bedoeld zijn bedraagt en max. 4 bouwlagen.



Deelgebied Gent Centrum – Kalvermarkt
Kaart 2. Grafisch plan

versie juni 2013



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in het centrum van Gent. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan van deze deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een vrij groot gebied gelegen tussen de Ledeganckstraat en Hofbouwlaan. De begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de universitaire en culturele cluster in het zuiden van de binnenstad. De omgeving is sterk residentieel met een belangrijk aantal kleinschalige voorzieningen (detailhandel) maar ook een belangrijk aantal grootschalige culturele functies (musea) en onderwijsinstellingen (UG).

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied bevat een complex van oude schoolgebouwen met een typisch architecturaal karakter en een grote binnentuin. Een deel ervan wordt nog gebruikt, een deel ervan staat leeg. Het geheel is opgenomen in de Inventaris voor Onroerend Erfgoed (IOE).

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Dit deelgebied bevindt zich binnen een "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" volgens het gewestplan.

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Dit gebouwencomplex is sinds geruime tijd in gebruik voor "lerarenopleiding" en is sinds 1995 een onderdeel van de "Hogeschool Gent".

Omdat een deel van de gebouwen niet meer wordt gebruikt wordt er nagedacht over mogelijke nieuwe invullingen. De mogelijkheden die de bestemming volgens het gewestplan biedt zijn echter zeer beperkt : enkel gemeenschapsvoorzieningen zijn mogelijk. Vandaar de wens om de bestemming voor het gebied te verruimen zodat toekomstgerichte ontwikkelingen mogelijk worden.

1.5.7 voorstel van bestemming

De bestemming volgens het gewestplan wordt vervangen door een bestemming "stedelijk woongebied" waar naast het wonen ook functies die bij het wonen horen mogelijk zijn.

1.5.8 register planbaten en planschade

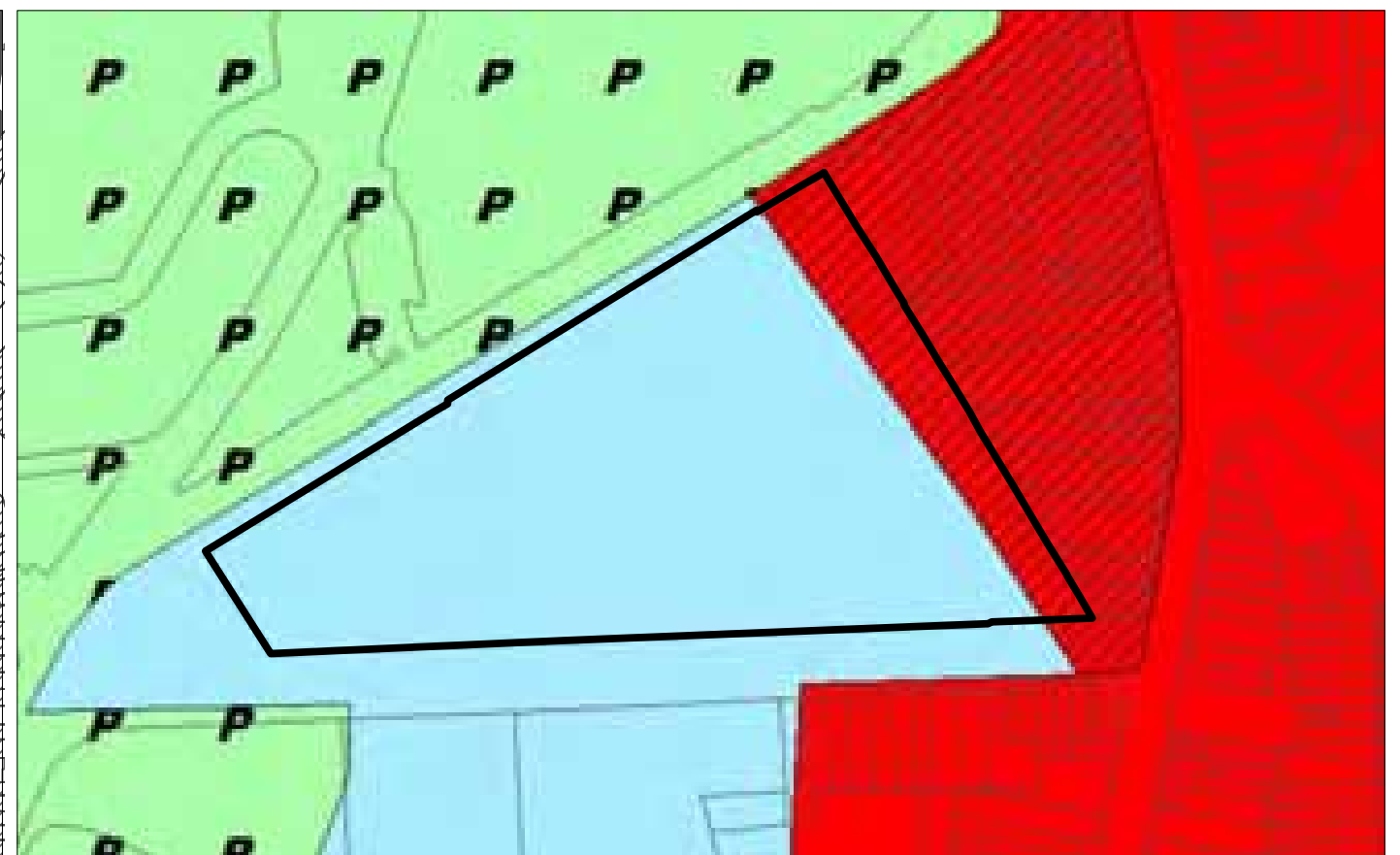
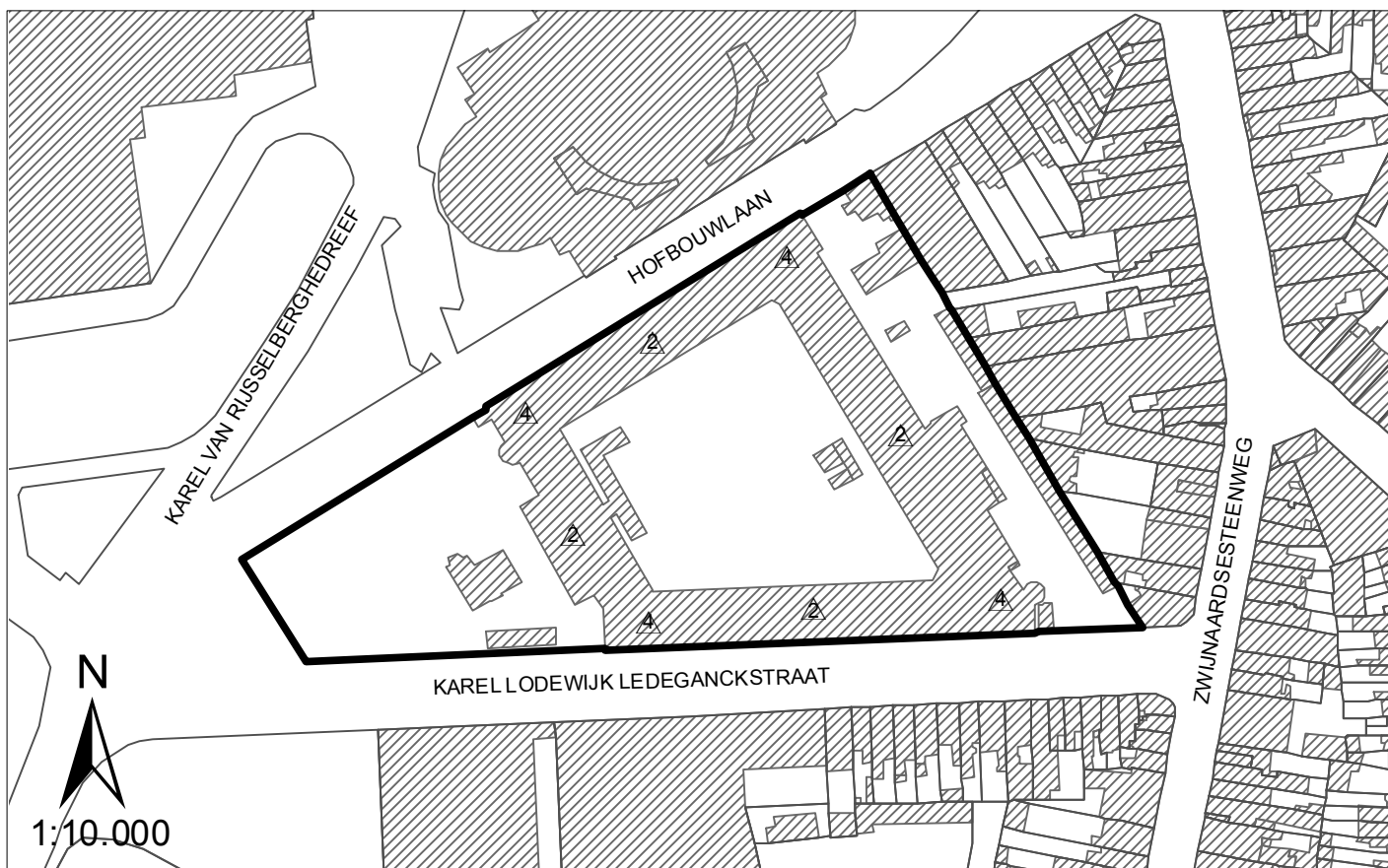
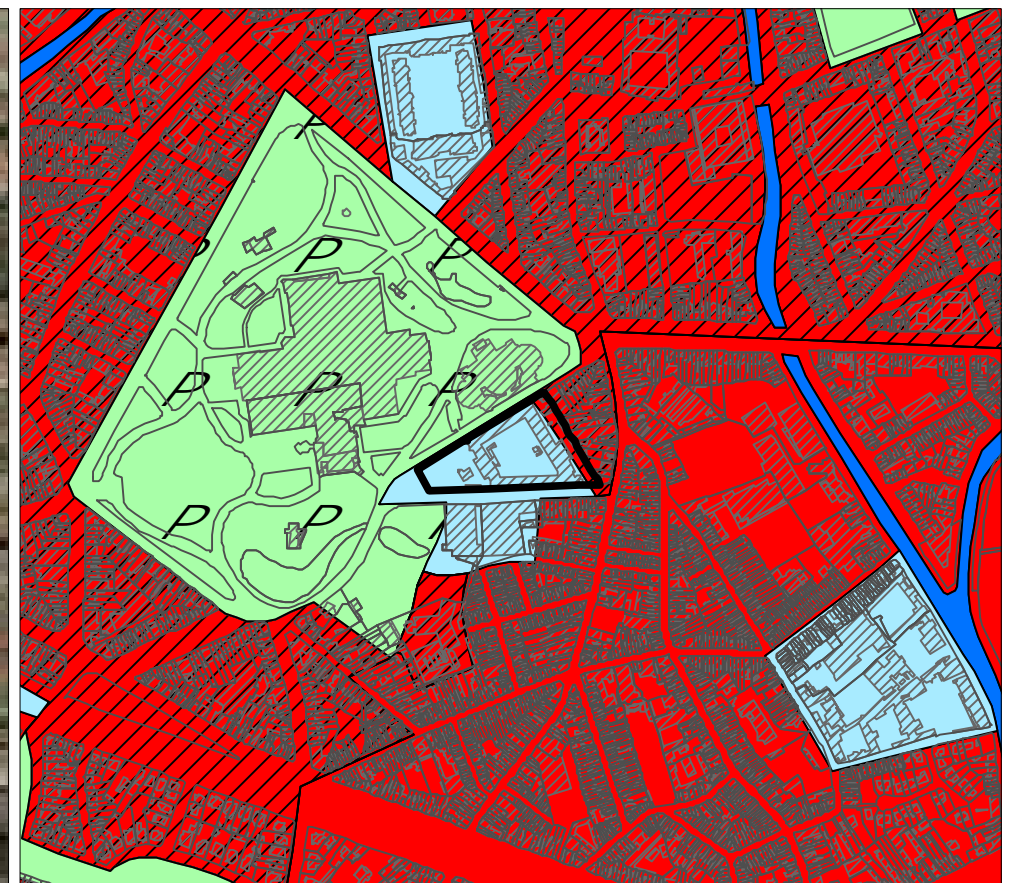
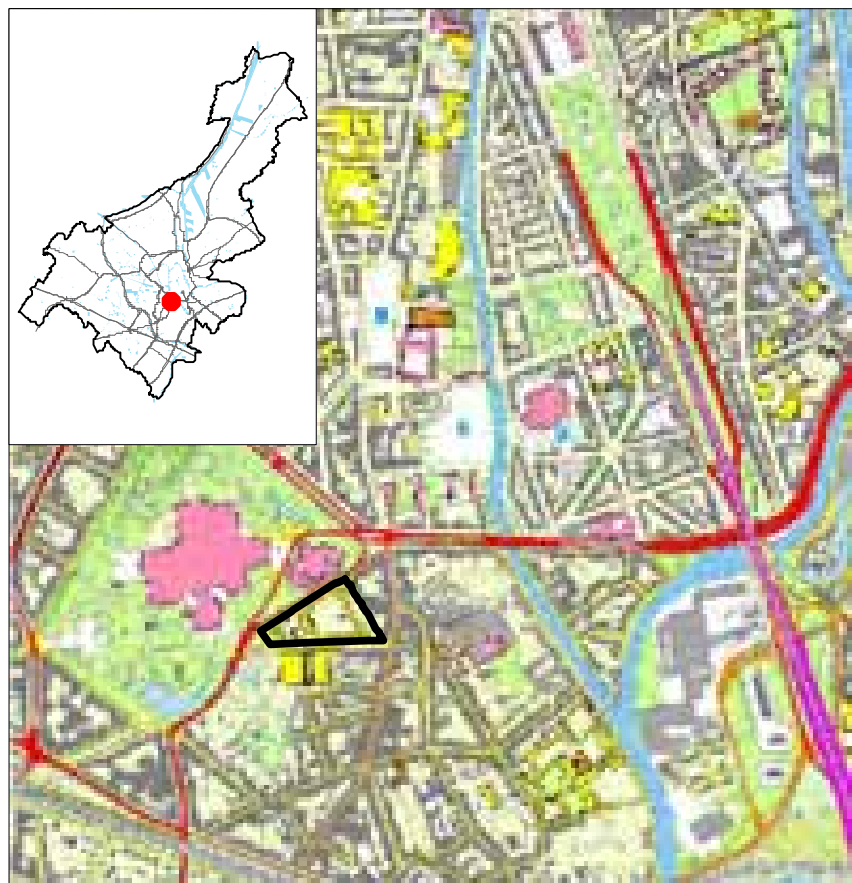
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade maar wel planbaten tot gevolg. Het gaat hier immers om een omzetting van de categorie "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" naar de categorie "woongebied".

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum – Ledeganckstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	gewestplan	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T): De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied: het thematisch RUP Wonen vormt een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming: zie bestemming.

Onderdeel: wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen: ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

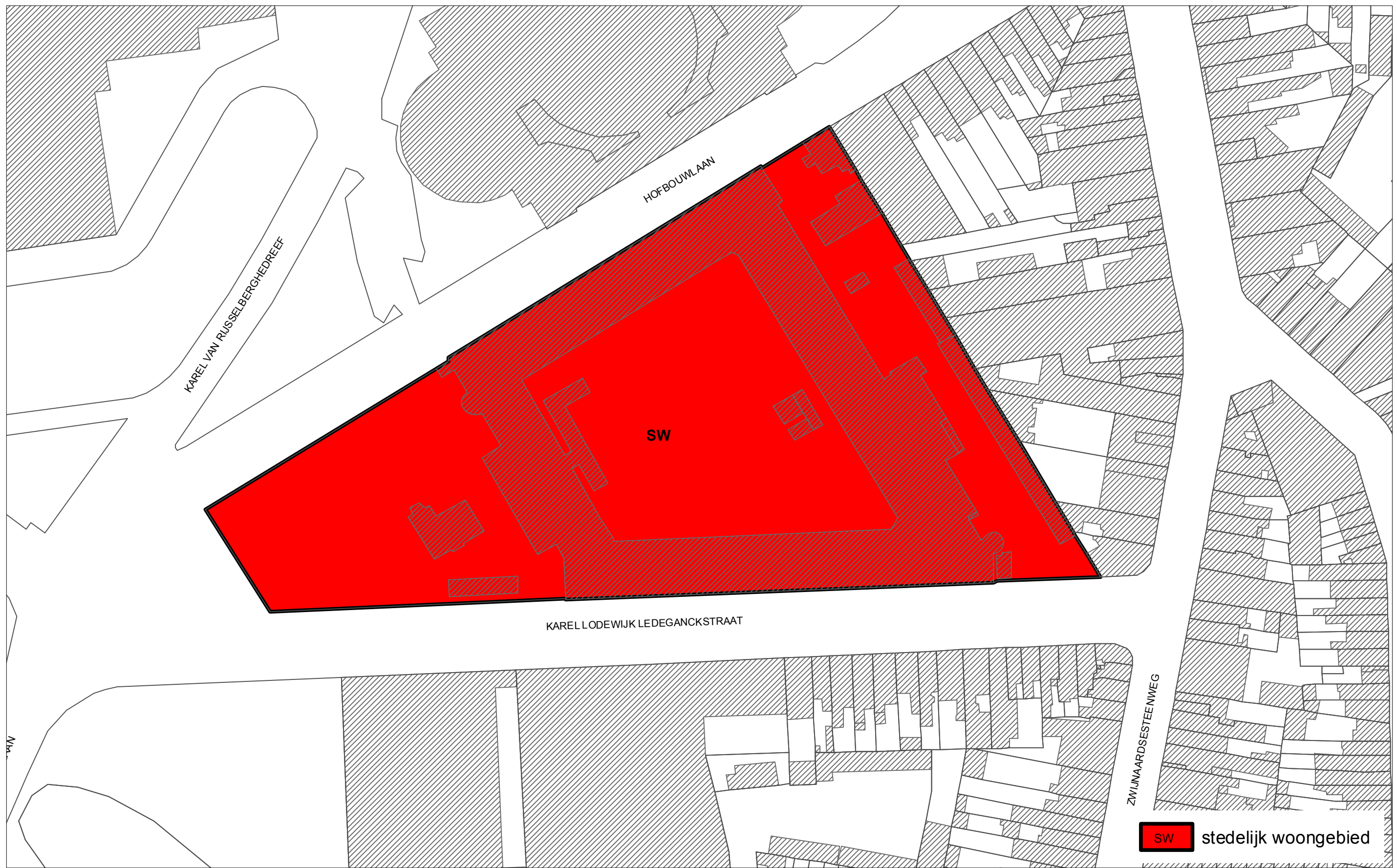
Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

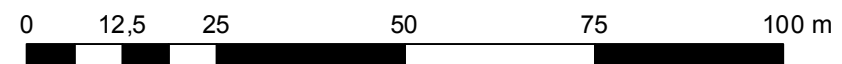
- **voor wat betreft de private buitenruimte:** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning:** de bvo bedraagt min. 100m².

SW	Stedelijk woongebied Karel Lodewijk Ledeganckstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is een zeer gemengde omgeving met wonen maar ook met grootschalige gemeenschapsvoorzieningen (hoger onderwijs). Het bestaande gebouwencomplex krijgt een meer gemengde bestemming waar zowel wonen als gemeenschapsvoorzieningen toegelaten zijn. .</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: kantoren, handel, horeca en diensten.
Inrichting	<i>De bestaande gebouwen zijn opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed en moeten dus maximaal bewaard blijven. Ook de binnentuin is waardevol en dient zo veel als mogelijk onbebouwd te blijven en bewaard te worden. De toegelaten bestemmingen moeten in hoofdzaak binnen de bestaande gebouwen gesitueerd worden. Uitbreidingen zijn toegelaten maar zullen zorgvuldig aansluiten op de bestaande gebouwen.</i>	De toegelaten bestemmingen worden in hoofdzaak gerealiseerd binnen het bestaan gebouwenbestand. Beperkte uitbreidingen zijn toegelaten maar moeten rekening houden met zowel de architecturale waarde van de gebouwen als de landschappelijke waarde van de binnentuin.



Deelgebied Gent Centrum – Ledeganckstraat
Kaart 2. Feitelijke en juridische toestand

versie juni 2013



1:1.000

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in Gent, in het noorden van de wijk Meulestede en tegen Meulestedebrug. De situering is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied bevat de woningen en de kerk gelegen aan de Meeuwstraat, Alkstraat en New Orleansstraat, het nog onbebouwde gebied ten noorden ervan het nog onbebouwde en omvangrijke gebied ten zuiden ervan. Het wijkpark dat zich net ten zuiden van de kerk bevindt wordt hiervan uitgesloten. Dit wijkpark heeft geen groene bestemming vermits onderdeel van de art. 17 en wordt daarom opgenomen in een specifiek daarvoor voorzien RUP. De begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de wijk Meulestede en wordt zowel gekenmerkt door een aantal woninggroepen waarvan de meeste sociale woningen zijn en enkele grote onbebouwde gebieden.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied bestaat uit een aantal woningen (zowel eengezinswoningen type rijwoning als losstaande appartementsgebouwen), een kerk en onbebouwde gronden.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt.

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Meulestede – deel art. 15 (sociale woningbouw) (MB 17 augustus 2001)

De kerk ter hoogte van het Redersplein is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (IOE)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Onderdeel "zonevreemde woningen"

Het betreft een aantal bestaande particuliere woningen en een kerk (opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed). Deze werden volgens het BPA opgenomen in een zone voor sociale woningbouw. Op deze wijze zijn die in zekere zin zonevreemd.

Alhoewel de Codex vrij soepel is t.a.v. zonevreemde woningen zijn er toch wel wat beperkingen waardoor het aangewezen is om deze in een woonzone op te nemen. Er zijn hieromtrent al problemen gerezen op vergunningsvlak.

Onderdeel onbebouwde terreinen bestemd voor sociale woningbouw

Wat betreft de zone voor sociale woningbouw (art. 15) :

Het betreft hier een zone voor sociale huisvesting waarvan de voorschriften geen aangepast woonbeleid toelaten.

Artikel 17 van de stedenbouwwet (later overgenomen in artikel 15 van het coördinatiedecreet van 1996) formuleert volgend afwijkend voorschrift op de vereiste om gedetailleerde voorschriften op te nemen in een BPA:

"Wanneer het de aanleg van industriegebieden betreft, kan het bijzonder plan zich, in afwijking van artikel 16, beperken tot het aangeven van de bestaande toestand en van de grenzen van het gebied. Vorenstaande bepaling is eveneens van toepassing op de aanlegplannen van wijken bestemd voor de gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen."

In toepassing van dit artikel werden in een aantal BPA's dergelijke zones opgenomen.

De vraag die zich stelt is of er binnen deze art. 15 of 17 ook niet sociale woningen (bijv. budget-woningen, of bescheiden woningen) vergund kunnen worden?

Het lijkt niet mogelijk om in de zone die bestemd is voor sociale huisvesting conform artikel 15 van het coördinatiedecreet, woningen te voorzien die niet beantwoorden aan het begrip sociale woningbouw.

Zowel de voor bereidende werken bij de totstandkoming van oud artikel 17 van de stedenbouwwet als de toelichting in het gemeenteraadsbesluit bij het BPA geven aan dat het bij toepassing van artikel 15/17 van de stedenbouwwet om sociale woningbouw moet gaan.

Deze zone zijn is reeds gedeeltelijk ingevuld. Nagenoeg alle gronden in deze zones zijn ofwel in handen van sociale huisvestingsmaatschappijen,

Volgens de huidige inzichten wordt echter best vermeden dat grote concentraties aan sociale woningbouw ontstaan. Er wordt getracht om een zo groot mogelijke menging tussen verschillende doelgroepen tot stand te brengen, zodat een heterogene bewonersgroep ontstaat.

Analoog aan het Grond- en Pandendecreet, waar elk privaat project een bepaald percentage sociale woningen moet bevatten, wordt nu getracht om in grootschalige sociale woningbouw ook een percentage private woningbouw te realiseren. De doelgroep voor deze woningen

zijn gezinnen die enerzijds uit de boot vallen bij sociale woningbouw, omdat ze net teveel verdienen, maar anderzijds ook op de private markt niet terecht kunnen, omdat die prijzen dan weer te hoog zijn. Volgens de bovenstaande analyse is deze gewenste menging tussen sociale en private woningen evenwel niet mogelijk.

Om die reden is het wenselijk dat alle zones 'artikel 15/17', ook deze die reeds gerealiseerd werden, omgezet worden naar 'woongebied'.

Binnen deze zone werd ook een deel als groenas gerealiseerd. Dit deel wordt niet omgezet naar woongebied maar krijgt in het "Thematisch RUP Groen" een aangepaste bestemming.

Onderdeel onbebouwde terreinen bestemd voor sociale woningbouw (Goedendagstraat)

Voor deze 2 gebieden werd er reeds vroeger een wedstrijd georganiseerd die evenwel niet leidden tot een uitvoering van het project. Hier bestaat de zelfde problematiek als voor het vorige punt.



meulestede-noord voorontwerp november 1999



1.5.7 voorstel van bestemming

De bestaande woningen en de kerk worden opgenomen in een stedelijk woongebied. Dit is ook het geval voor het gebied met bestemming voor sociale huisvesting met uitzondering van het deel dat bedoeld is als wijkpark en het deel ingericht als recreatieve tuin (petanqueveld, fitnessstoestellen). Dat deel kan later opgenomen in een specifiek RUP.

1.5.8 register planbaten en planschade

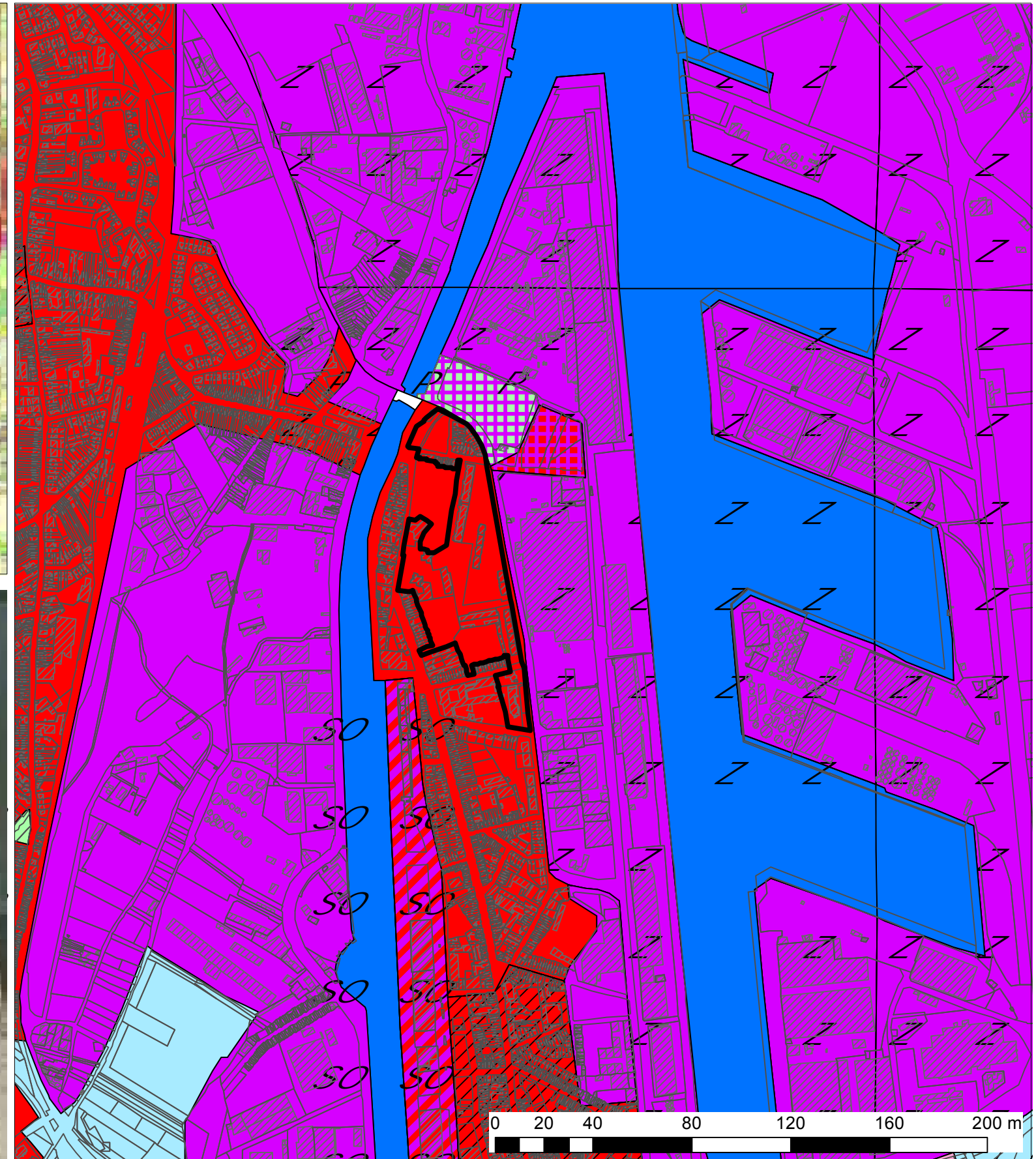
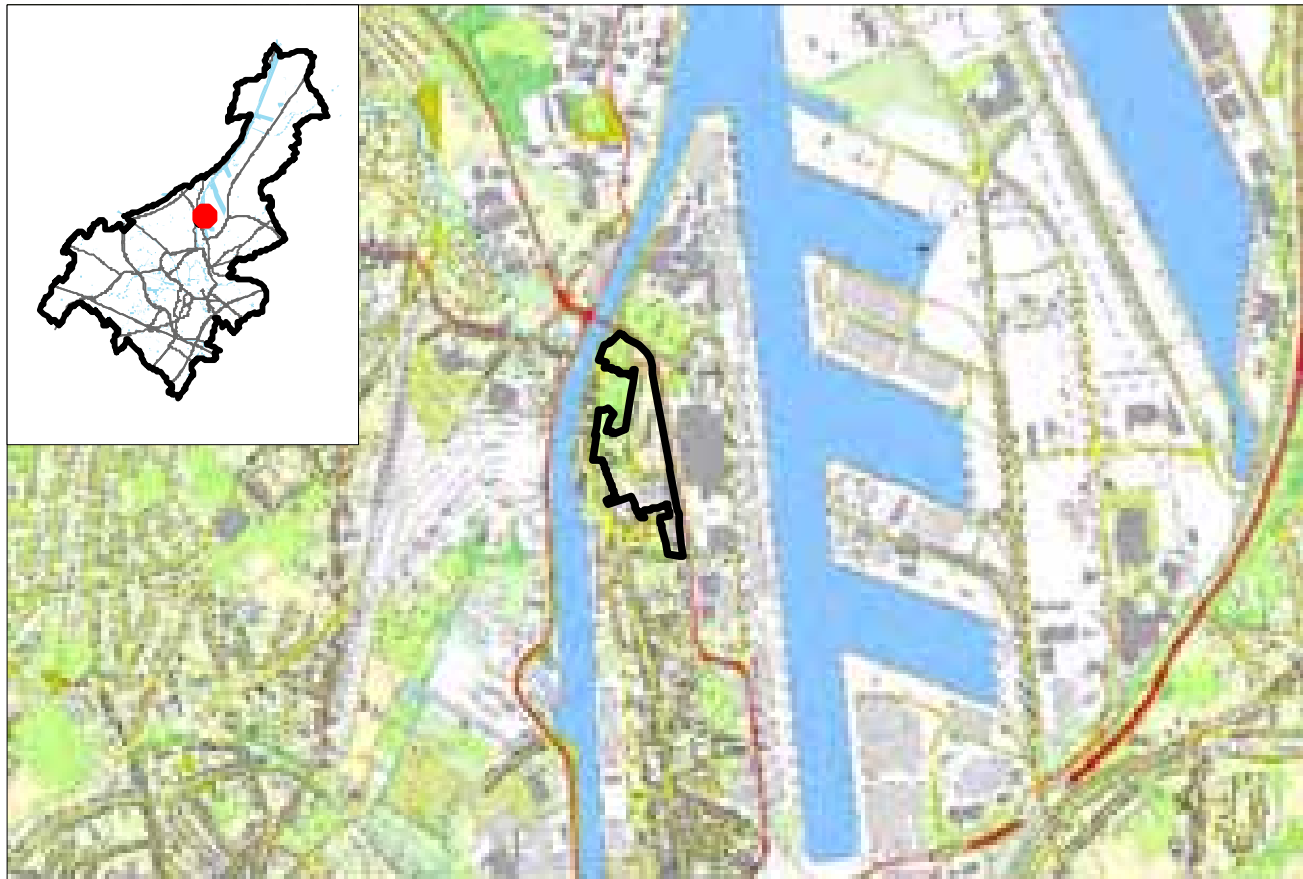
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- art. 15 (sociale woningbouw)
- zone voor gesloten bebouwing

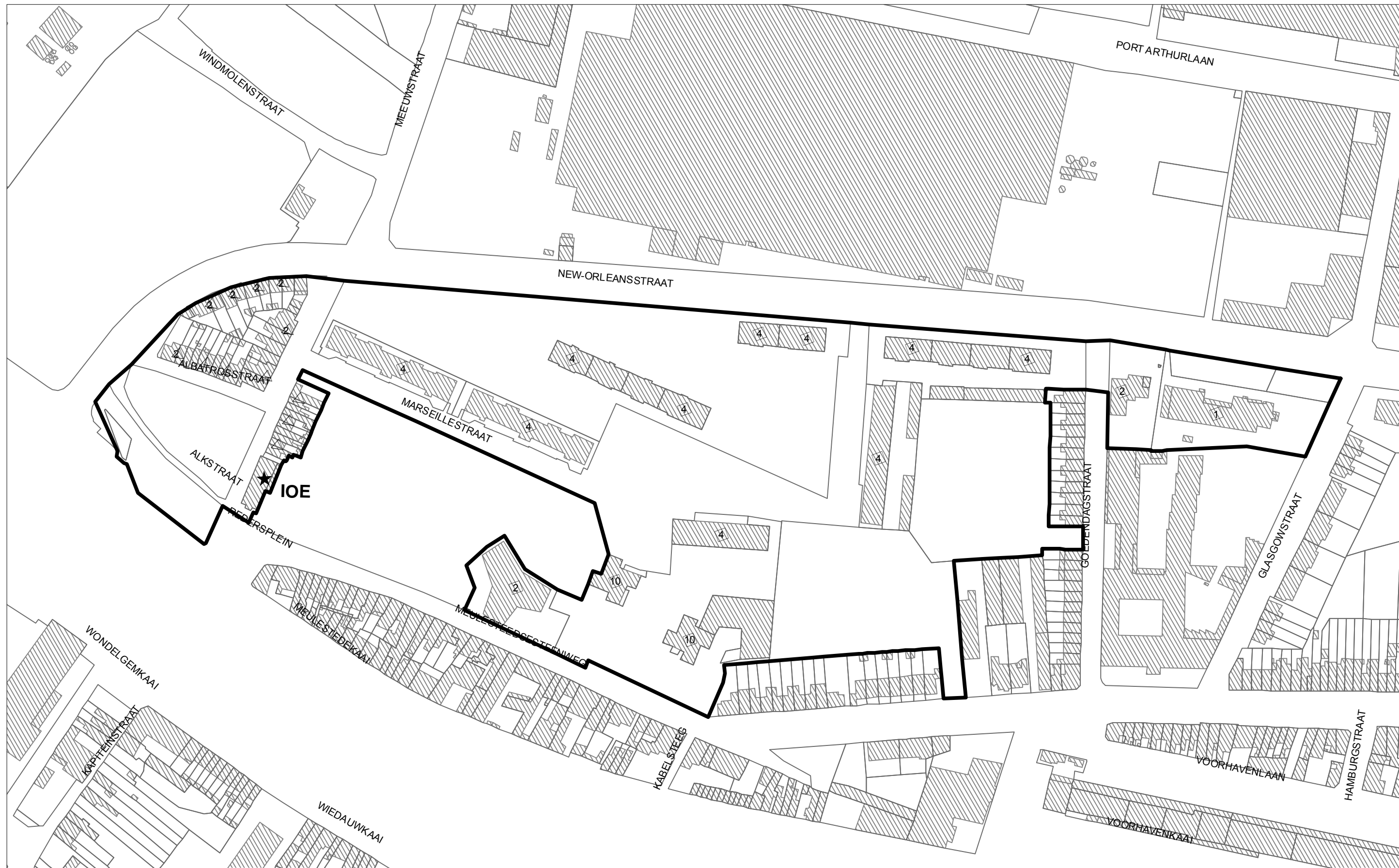
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum - Marseillestraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan
 Luchtfoto

Gewestplan
 N
 1:10.000

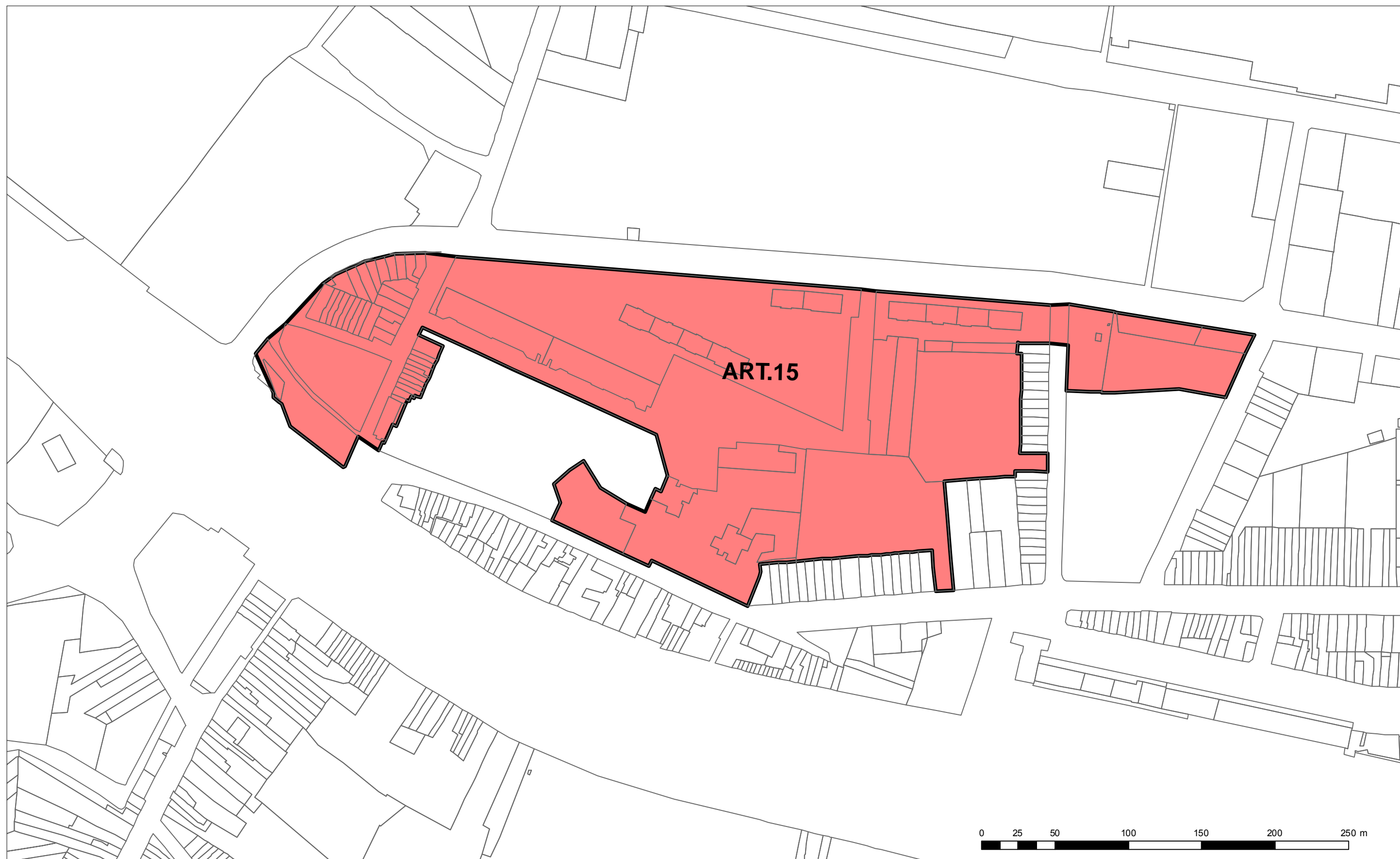


Deelgebied Gent Centrum - Marseillestraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Kadastrale ondergrond
 Feitelijke toestand



1:2.000



Deelgebied Gent Centrum - Marseillestraat

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Juridische toestand

BPA Nr. 23 Meulestede - Art.15 (MB 17/08/2001)



1:2.500

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T) : De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied : het thematisch RUP Wonen vormt g een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dancings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dancings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming : zie bestemming.

Onderdeel : wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen : ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

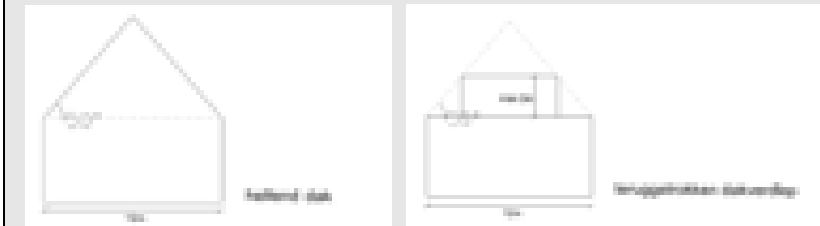
Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

- **voor wat betreft de private buitenruimte :** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning :** de bvo bedraagt min. 100m².

SW1	Stedelijk woongebied Marseillestraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Er wordt hier enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen en voor verharde en groene openbare ruimten. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.
Inrichting	<i>In de omgeving zijn vooral eengezinswoningen aanwezig maar de ligging op de "kop" van Meulestede nabij Meulestedebrug vraagt een invulling die past bij deze specifieke plek. Daarom worden hier naast eengezinswoningen ook meergezinswoningen toegelaten eventueel in een hoogteaccent. Er wordt binnen het project voldoende publiek groen voorzien. Omdat dit deelgebied zich volgens het RSG binnen het grootstedelijk gebied bevindt geldt er ook een minimale woningdichtheid.</i>	Zowel een- als meergezinswoningen zijn toegelaten. Een hoogteaccent is toegelaten. Er wordt binnen het project minstens 20m ² publiek groen voorzien per woning. De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha.

	<p>woningdichtheid.</p> <p>Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten mogelijk maken.</p> <p>Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in deze zone voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria.</p> <p>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het volledige deelgebied.</p> <p>Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten met bijhorende timing, de inrichting openbaar domein, een eventuele fasering, de aanwezigheid van waardevol groen, de waterhuishouding, enz.</p>	<p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 gedeeltes, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeeltes (omgevingsaanleg), ...; • de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling; • de bereikbaarheid voor openbaar vervoer; • het waterbeheer en de natuuraspecten.
--	---	---

SW2	Stedelijk woongebied Marseillestraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is hoofdzakelijk een woonomgeving. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen en voor verharde en groene openbare ruimten. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.
Inrichting	<i>De bestaande woningtypologie in de omgeving en in het deelgebied zelf is op dit ogenblik zeer divers en gaat van eengezinswoningen tot appartementen van zeer verschillende aard en hoogte. Bestaande woningen met hun zeer diverse woningtypologie en bouwhoogte kunnen behouden blijven maar ook vervangen worden. De kerk aan het Redersplein heeft een zekere waarde vermits opgenomen in de IOE en moet behouden blijven. Er wordt binnen het project voldoende publiek groen voorzien. Omdat dit deelgebied zich volgens het RSG binnen het grootstedelijk gebied bevindt geldt er ook een minimale</i>	Zowel een- als meergezinswoningen zijn toegelaten. Voor eengezinswoningen blijft de bouwhoogte beperkt tot 3 bouwlagen. Voor meergezinswoningen geldt een max. hoogte die niet hoger is dan de bestaande gebouwen. De kerk aan het Redersplein wordt behouden Er wordt binnen het project minstens 20m ² publiek groen voorzien per woning. De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha.

SW3	Stedelijk woongebied Marseillestraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is hoofdzakelijk een woonomgeving. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen en voor verharde en groene openbare ruimten. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.
Inrichting	<i>De bestaande woningtypologie in de omgeving en in het deelgebied zelf is op dit ogenblik zeer divers. Omdat er in de omgeving reeds zeer veel meergezinswoningen aanwezig zijn wordt er hier vooral gekozen voor eengezinswoningen. Er wordt binnen het project voldoende publiek groen voorzien. Omdat dit deelgebied zich volgens het RSG binnen het grootstedelijk gebied bevindt geldt er ook een minimale woningdichtheid. Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten</i>	Het aandeel eengezinswoningen bedraagt minimaal 80%. De bouwhoogte bedraagt steeds max. 3 bouwlagen. Er wordt binnen het project minstens 20m ² publiek groen voorzien per woning. De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha. Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk 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

	<p><i>mogelijk maken.</i></p> <p><i>Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in deze zone voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria.</i></p> <p><i>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het volledige deelgebied.</i></p> <p><i>Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten met bijhorende timing, de inrichting openbaar domein, een eventuele fasering, de aanwezigheid van waardevol groen, de waterhuishouding, enz.</i></p>	<p>en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
--	--	---



Deelgebied Gent Centrum – Marseillestraat

Kaart 2. Grafisch plan

versie juni 2013



1:2.000

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in het zuiden van het centrum van Gent. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan van deze deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een klein gebied met een beperkt aantal zonevreemde woningen gelegen in de Melkerijstraat. De begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van een universitaire cluster in het zuiden van de binnenstad. De omgeving is sterk residentieel met weinig kleinschalige voorzieningen maar met belangrijke onderwijsinstellingen (UZ en UG).

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied bevat een beperkt aantal zonevreemde woningen.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het gewestplan dat hier geldt. Dit deelgebied bevindt zich binnen een "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" volgens het gewestplan.

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De kern van dit gebied wordt gevormd door de gebouwen van de Faculteit Farmaceutische Wetenschappen van de UG. Het bestemmingsgebied werd doorgetrokken tot op de rand van een aanpalende straat waardoor een aantal woningen en één onbebouwd perceel zonevreemd zijn geworden. Er bestaat geen intentie om deze woningen aan te kopen in functie van uitbreidingsplannen van de UG. De UG beschikt immers over nog voldoende interne reserve aan onbebouwde gronden.

Het gevolg hiervan is om deze woningen zone-eigen te maken en op te nemen in een "stedelijk woongebied". Hierdoor krijgen de woningen een normale rechtszekerheid.

1.5.7 voorstel van bestemming

De bestemming volgens het gewestplan wordt vervangen door een bestemming "stedelijk woongebied" waar naast het wonen ook functies die bij het wonen horen mogelijk zijn.

1.5.8 register planbaten en planschade

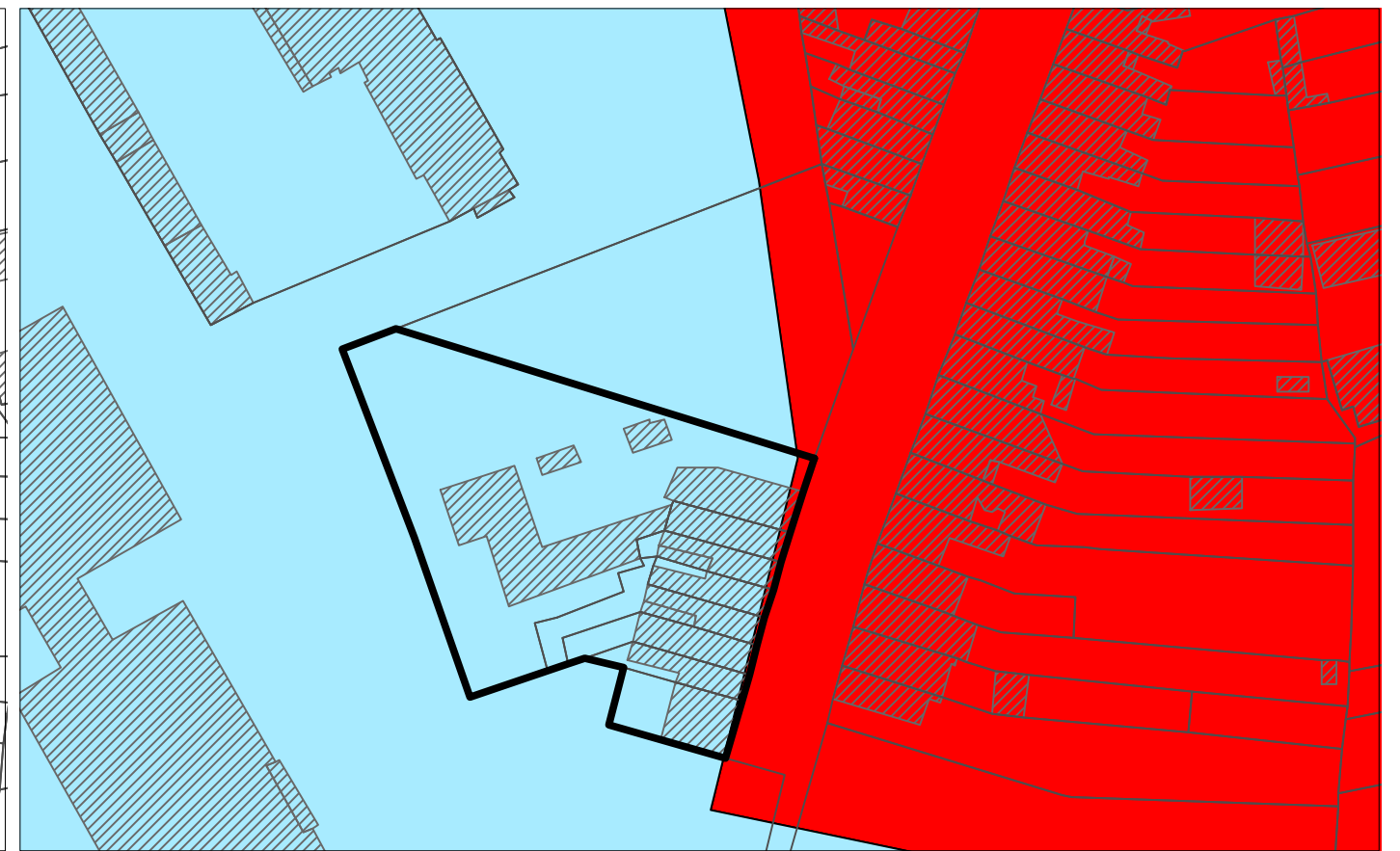
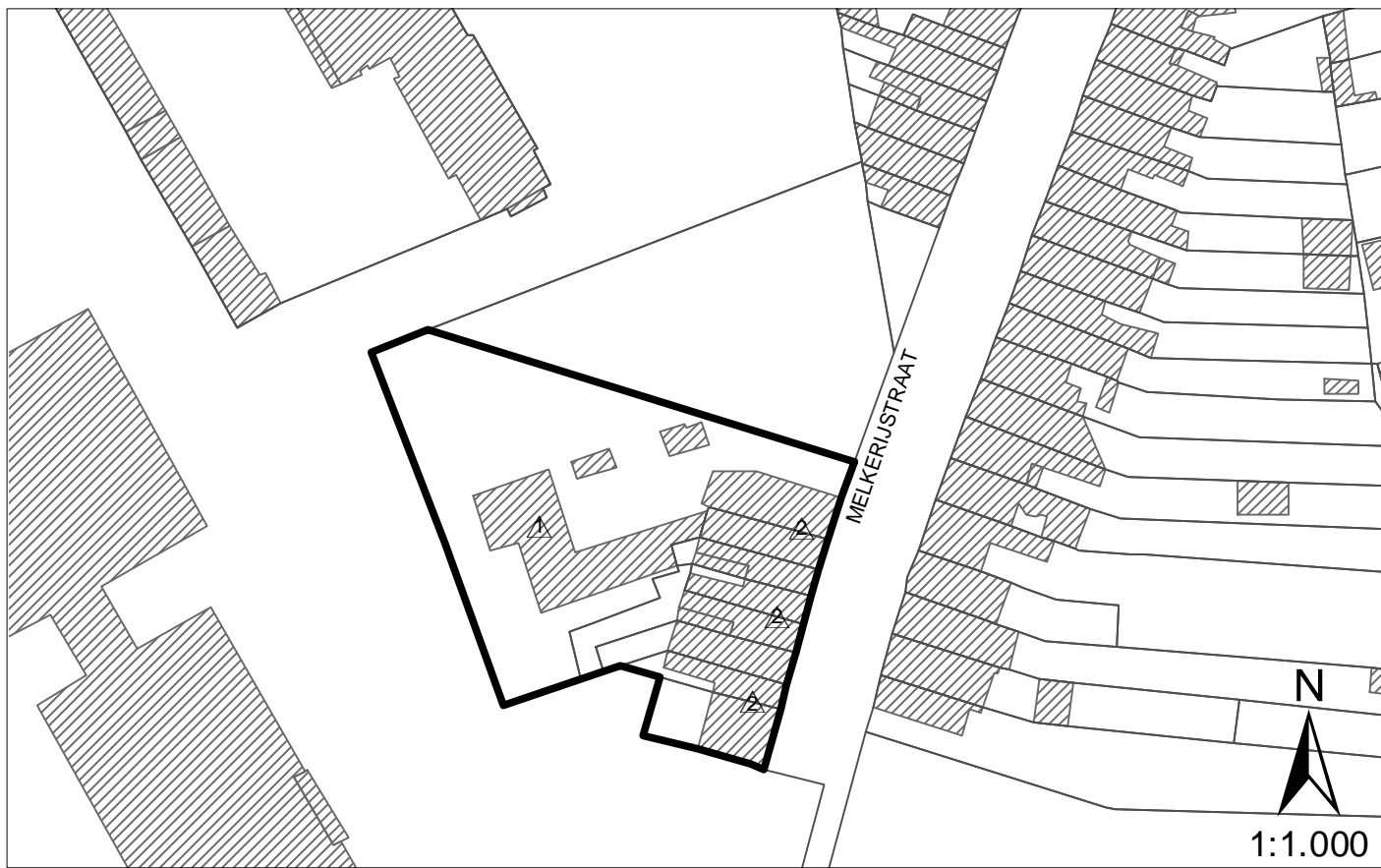
De wijziging van het gewestplan heeft geen planschade, noch planbaten tot gevolg. Het gaat hier immers om een omzetting van de categorie "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" naar de categorie "woongebied". Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn zonevreemde woningen die zone-eigen gemaakt worden immers vrijgesteld van planbaten.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum – Melkerijstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	Gewestplan	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T) : De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied : het thematisch RUP Wonen vormt geen ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dancings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééengezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééengezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer verticaal of horizontaal met elkaar verweven ééengezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dancings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming : zie bestemming.

Onderdeel : wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen : ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

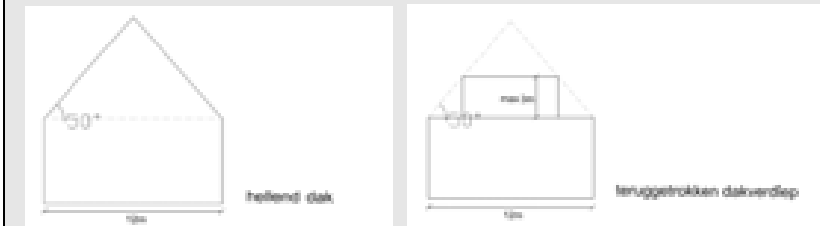
Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

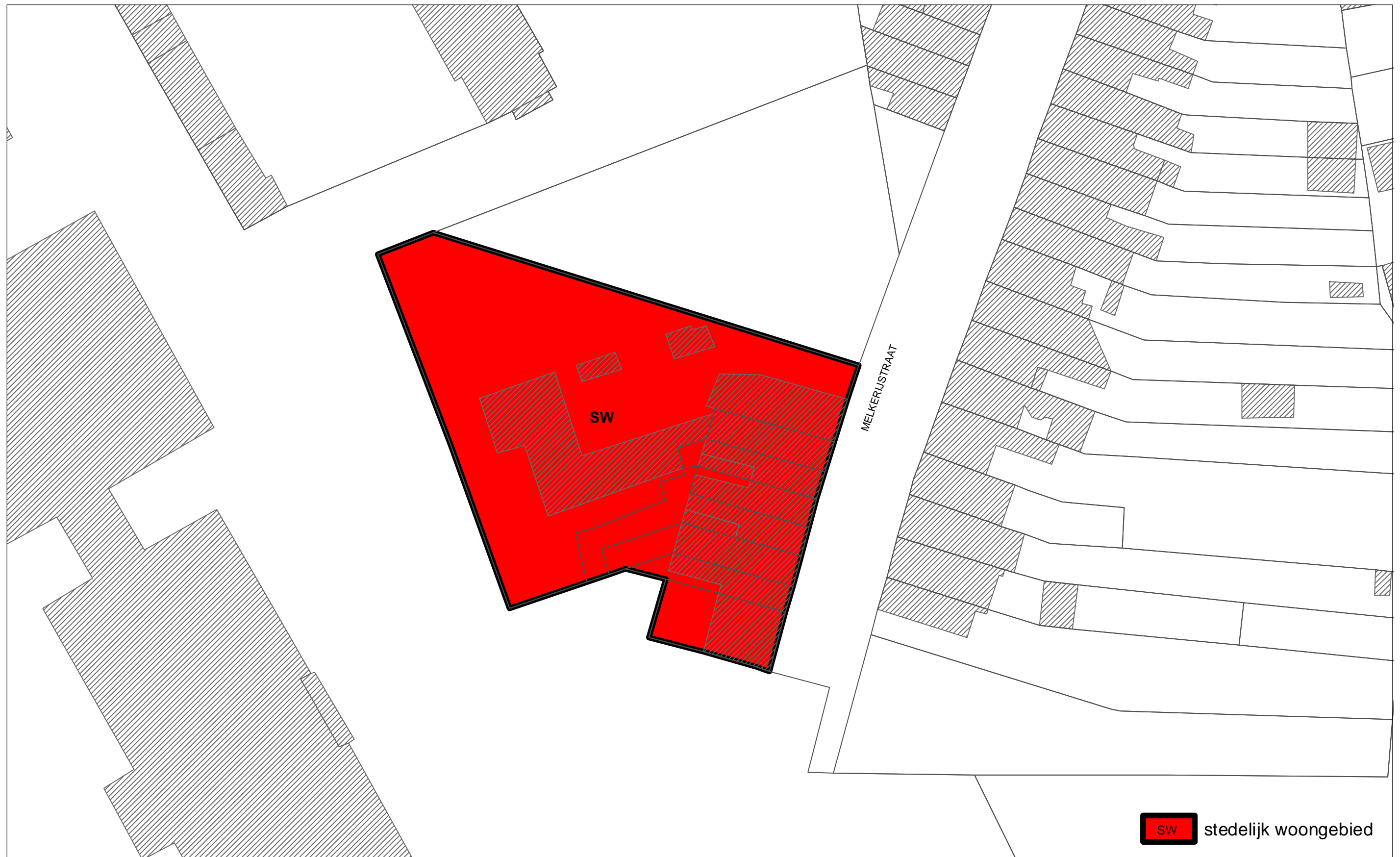
Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

- **voor wat betreft de private buitenruimte :** dit is hetzij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo .De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning :** de bvo bedraagt min. 100m².

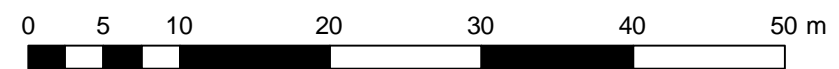
SW	Stedelijk woongebied Melkerijstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend Ruimtelijke opties	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>In de omgeving komen vooral eengezinswoningen voor naast een aantal universitaire gebouwen. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten of gemeenschapsvoorzieningen. Deze laatste bestemming laat ook toe van collectieve studenthuisvesting te bouwen wat in deze universitaire omgeving nuttig kan zijn. Ook buurtgroen wordt toegelaten.</i> <i>Kleinschalige ondersteunende nevenfuncties, voor zover deze in de woonomgeving passen, zijn eveneens toegelaten.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen of gemeenschapsvoorzieningen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen evenals buurtgroen. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren.
Inrichting	<i>Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte in deze straten dient als referentie. Dus enkel eengezinswoningen worden toegelaten naast gemeenschapsvoorzieningen. Enkel gebouwen met een bouwhoogte van max. 2 bouwlagen worden toegelaten vermits alle woningen in de straat nu niet hoger zijn dan 2 bouwlagen.</i>	Enkel wonen onder de vorm van eengezinswoningen zijn toegelaten. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen.



Deelgebied Gent Centrum – Melkerijstraat

Kaart 2. Grafisch plan

versie september 2013



1:500

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in Gent, in de buurt "Meulestede". De situering is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door twee kleine percelen van de zelfde eigenaar. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt Meulestede. Deze omgeving is sterk residentieel hoofdzakelijk rijbebouwing.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied wordt gevormd door een klein perceel gelegen langs de Meulestedsesteenweg dat zich tussen twee wachtgevels bevindt en dat toegang geeft tot een achterliggende reeks garageboxen. Ook deze garageboxen maken deel uit van het deelgebied samen met de achtertuinen van de percelen die palen aan de Leithstraat en waar zich een reeks bijgebouwen bevinden met diverse invulling.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt.

Onderdeel Meulestedsesteenweg

Hier geldt de bestemming zone voor bouwrijpe tuinstroken. Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Meulestede (MB 17 augustus 2001)

Onderdeel binnengebied

Hier geldt de bestemming "zone voor bijgebouwen". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Meulestede (MB 17 augustus 2001)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Onderdeel Meulestedsesteenweg

Alhoewel het noodzakelijk is om de achterliggende garageboxen te kunnen bereiken is het evenzeer wenselijk om de opening in de rijbebouwing en de twee wachtgevels stedenbouwkundig af te werken. Het is mogelijk om aan beide voorwaarden te voldoen door deze doorgang te behouden maar deze te laten overbouwen. De breedte tussen de wachtgevels is circa 10m. Een onderdoorgang van 4m breedte volstaat. Op het gelijkvloers kan dus ook een deel toe gebouwd worden en op het verdiep over de volledige breedte.

Onderdeel binnengebied

Dit gebied dat nu grotendeels ingenomen is door garageboxen, bijgebouwen en loodsen is geschikt voor woningbouw. Niet alleen is hier rustig wonen in een binnengebied mogelijk maar bovendien is hier ook een redelijk groot buurtpark voorzien wat nog extra kan bijdragen tot een kwalitatieve woonomgeving.

Voorwaarde is wel dat dit gebied bereikbaar wordt vanaf de openbare weg wat alleen realistisch is via de Meulestedsesteenweg omdat daar (zie vorig onderdeel) een doorbraak aanwezig is in de rijbebouwing. Een en ander werd reeds uitgewerkt in een structuurschets (zie hierna)



Voorstel van inrichtingsplan

1.5.7 voorstel van bestemming

Het gebied krijgt een bestemming als stedelijk woongebied

1.5.8 register planbaten en planschade

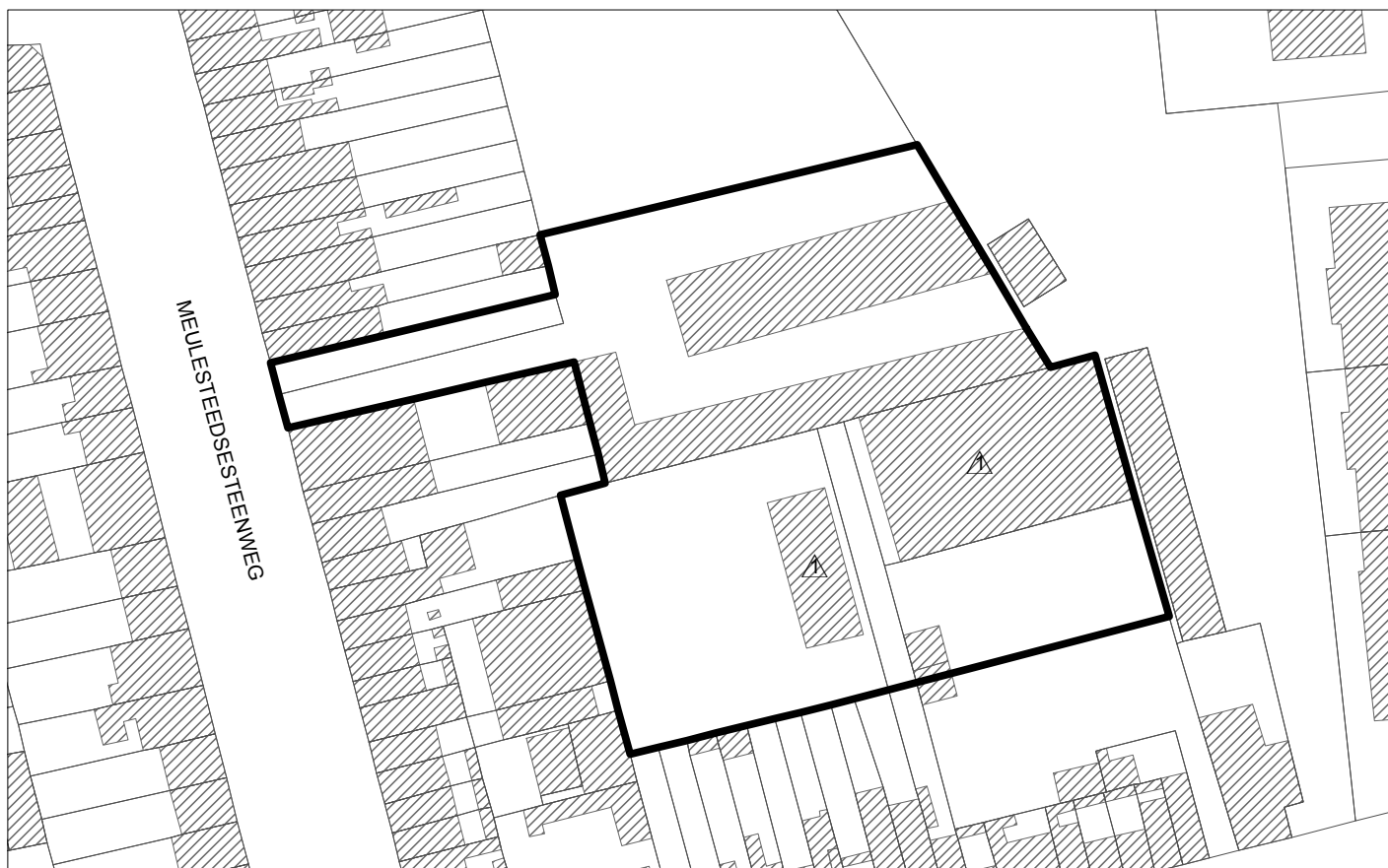
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie waaronder het bestemmingsvoorschrift valt wijzigt hier immers niet.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijden met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor bouwrijpe tuinstroken
- zone voor bijgebouwen

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum – Meulestedsesteenweg
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Meulestede (MB 17/08/2001)	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T): De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied: het thematisch RUP Wonen vormt g een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming: zie bestemming.

Onderdeel: wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen: ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

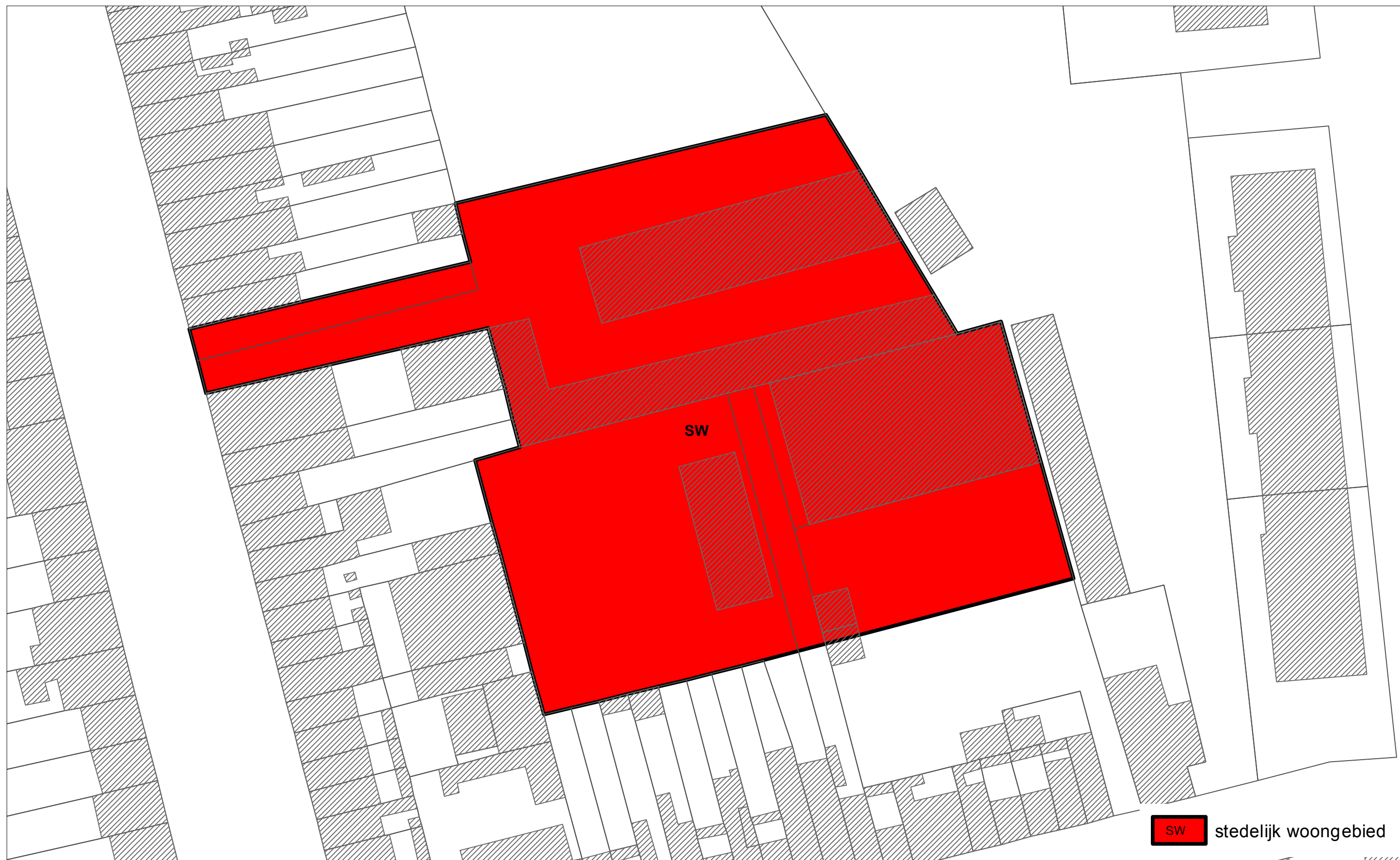
Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

- **voor wat betreft de private buitenruimte:** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning:** de bvo bedraagt min. 100m².

<div style="display: inline-block; background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">SW</div> Stedelijk woongebied Meulesteedsesteenweg <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is quasi een zuivere woonomgeving. Daarom en ook omdat het hier een rustig binnengebied betreft waar ook een buurtpark voorzien is wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p> <p><i>Voor de ontwikkeling en bereikbaarheid van dit binnengebied is de aanleg van wegen nodig.</i></p>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen, en als nevenbestemming, voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen en voor verharde en groene openbare ruimten.</p> <p>Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.</p>
Inrichting	<p><i>Het binnengebied mag enkel worden ingevuld met eengezinswoningen of grondgebonden woningen. Langsheen de Meulesteedse- steenweg zijn ook meergezinswoningen toegelaten Aandachtspunt is hier het voorzien van een onderdoorgang naar het binnengebied met het aansluiten op beide wachtgevels</i></p> <p><i>Door de nabijheid van een gebied dat bestemd is als buurtpark wordt het publiek groen best in aansluiting hiermee voorzien.</i></p> <p><i>Omdat dit deelgebied zich volgens het RSG binnen het grootstedelijk gebied bevindt geldt er ook een minimale woningdichtheid.</i></p>	<p>Enkel eengezinswoningen en grondgebonden woningen zijn toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 2 bouwlagen. Langsheen de Meulesteedsesteenweg zijn ook meergezinswoningen; De bouwhoogte bedraagt daar max. 3 bouwlagen. Combinatie met een onderdoorgang naar het binnengebied is verplicht evenals het aansluiten van de nieuwe bebouwing op beide wachtgevels.</p> <p>Er wordt 20m²/publiek groen per woning aangelegd aansluitend op het buurtpark.</p> <p>De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha.</p>



Deelgebied Gent Centrum – Meulesteedsesteenweg

Kaart 2. Grafisch plan

versie juni 2013



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in het centrum van Gent op de grens van de Brugse Poort en de Bourgoyen. De situering is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door twee percelen. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied bevindt zich op het kruispunt van de lintbebouwing van de Nekkersputstraat en een portaal naar het natuurgebied Bourgoyen in de as van de Perzikstraat. De onmiddellijke omgeving is sterk residentieel. Zo goed als alle woningen zijn eengezinswoningen van het rijwoningstype met of zonder voortuin. Hier en daar bevinden zich meergezinswoningen binnen deze hoofdzakelijk gesloten straatwanden. Er zijn weinig voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied bestaat uit onbebouwde percelen. De meeste percelen zijn bebouwd met woningen.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor half-open en gesloten bebouwing (rechts perceel) en bouwvrije strook (links perceel)". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Bourgoyen A (MB 23/05/2003)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De nu ingetekende bouwvrije strook is in het BPA slechts 3 m breed en komt overeen met een kadastraal perceel. In werkelijkheid (te wijten aan een onnauwkeurig kadaster) is het perceel een stuk breder (6 m) waardoor dit wel in aanmerking kan komen voor bebouwing. Daarbij kan aangesloten worden op een bestaande wachtgevel. De zone voor gesloten bebouwing kan hier dus doorgetrokken worden tot op de grens met de toegangszone voor de Bourgoyen.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming "zone voor gesloten bebouwing" met behoud van de huidige bouwhoogte (10m). De mogelijkheid om te bouwen tot op de perceelsgrens aan de zijde van het portaal vraagt specifieke aandacht naar "zichten en lichten".

1.5.8 register planbaten en planschade

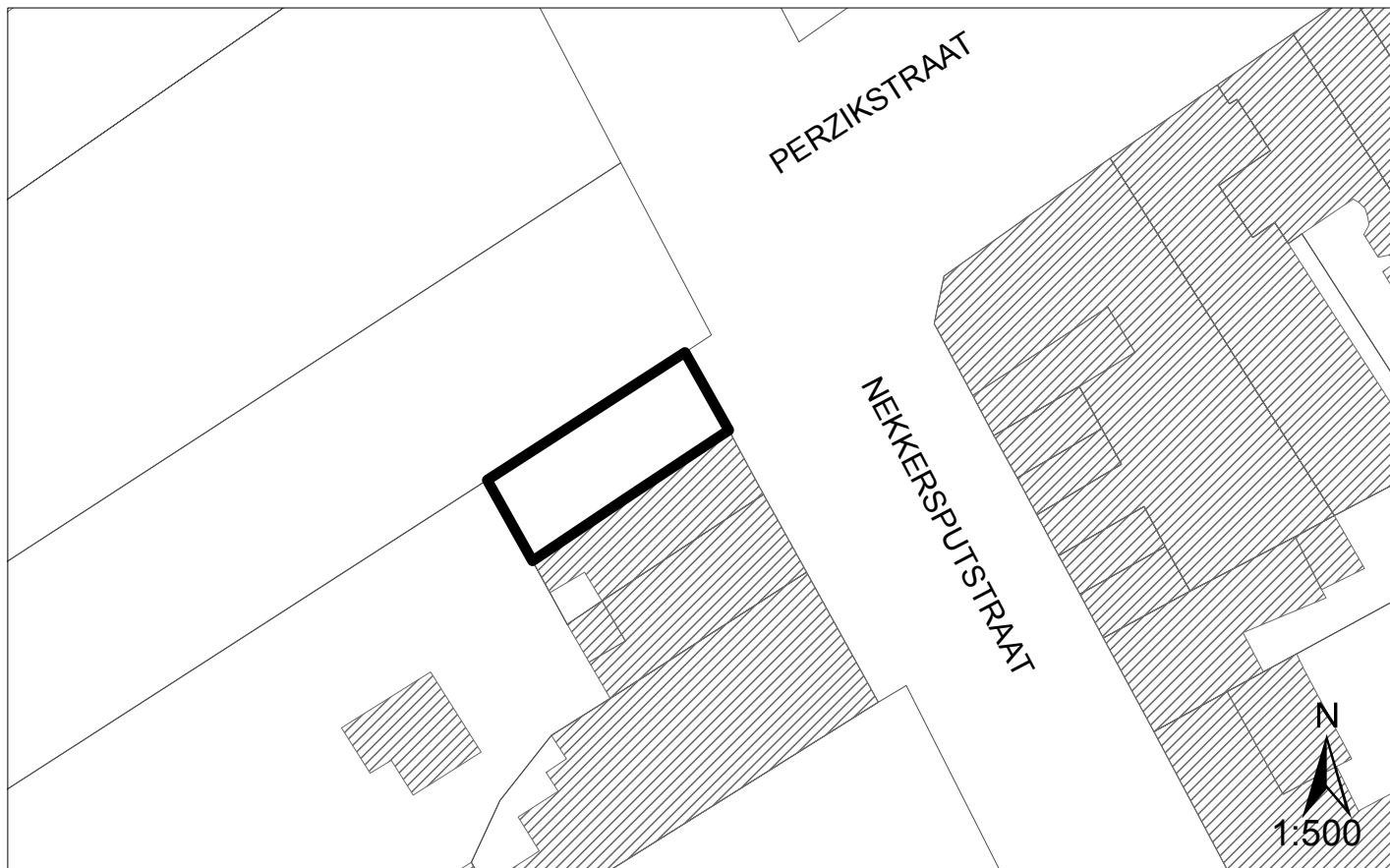
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijden met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor half-open en gesloten bebouwing
- bouwvrije strook

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum -Nekkerputstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringssplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	102 BOURGOYEN DEEL A (MB 23/05/2003)	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T) : De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied : het thematisch RUP Wonen vormt g een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming : zie bestemming.

Onderdeel : wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen : ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

- **voor wat betreft de private buitenruimte :** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning :** de bvo bedraagt min. 100m².

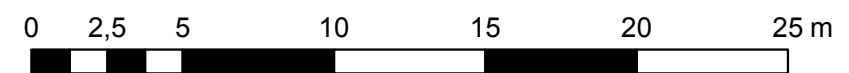
SW	Stedelijk woongebied Nekkersputstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend Ruimtelijke opties	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>In de omgeving komen vooral woningen voor. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.
Inrichting	<i>Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte in deze straten dient als referentie. Daardoor worden alleen eengezinswoningen onder vorm van rijbebouwing met een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen toegelaten. De woning sluit zo veel mogelijk aan op de aanpalende woning. Volgens het kadaster (en dus ook volgens het BPA) heeft dit perceel slechts een breedte van 3m. De werkelijke breedte bedraagt nochtans circa 6m. Daardoor is dit perceel wel bebouwbaar.</i>	Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen.



Deelgebied Gent Centrum - Nekkerputstraat

Kaart 2. Grafisch plan

versie juni 2013



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de omgeving van het UZ. De situering is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door reeks rijwoningen die zich situeren aan de noordzijde van de Ottergemsesteenweg. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied maakt deel uit van de buurt van het UZ. De omgeving is hoofdzakelijk residentieel. Woningen zijn er hoofdzakelijk van het type rijwoningen. In de buurt zijn er ook wel enkele (gemeenschaps)voorzieningen aanwezig zoals bv het UZ en een aantal bedrijven.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het deelgebied bestaat uitsluitend uit een straatsegment rijwoningen. De woningen zijn 2 à 3 bouwlagen hoog. De gebouwen bevinden zich allemaal op de rooilijn.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft volgende bestemming : woonzone (gesloten bebouwing).

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Toemaatragel (MB 17 december 1998)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De voorschriften van het BPA geven problemen voor de bestaande woningen en verhinderen een normale uitbouw. De zone voor hoofdgebouwen is immers ondieper dan de bestaande woningen. In de uinen zijn wel bijgebouwen toegelaten ook in aansluiting met de hoofdgebouwen maar de omschrijving van de toegelaten functies in de bijgebouwen is te beperkt om dit probleem op te lossen.

Om nog meer problemen te voorkomen wordt er beter een diepere bouwzone voorzien of een meer soepele invulling van de bijgebouwen ifv het wonen.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming als woongebied.

1.5.8 register planbaten en planschade

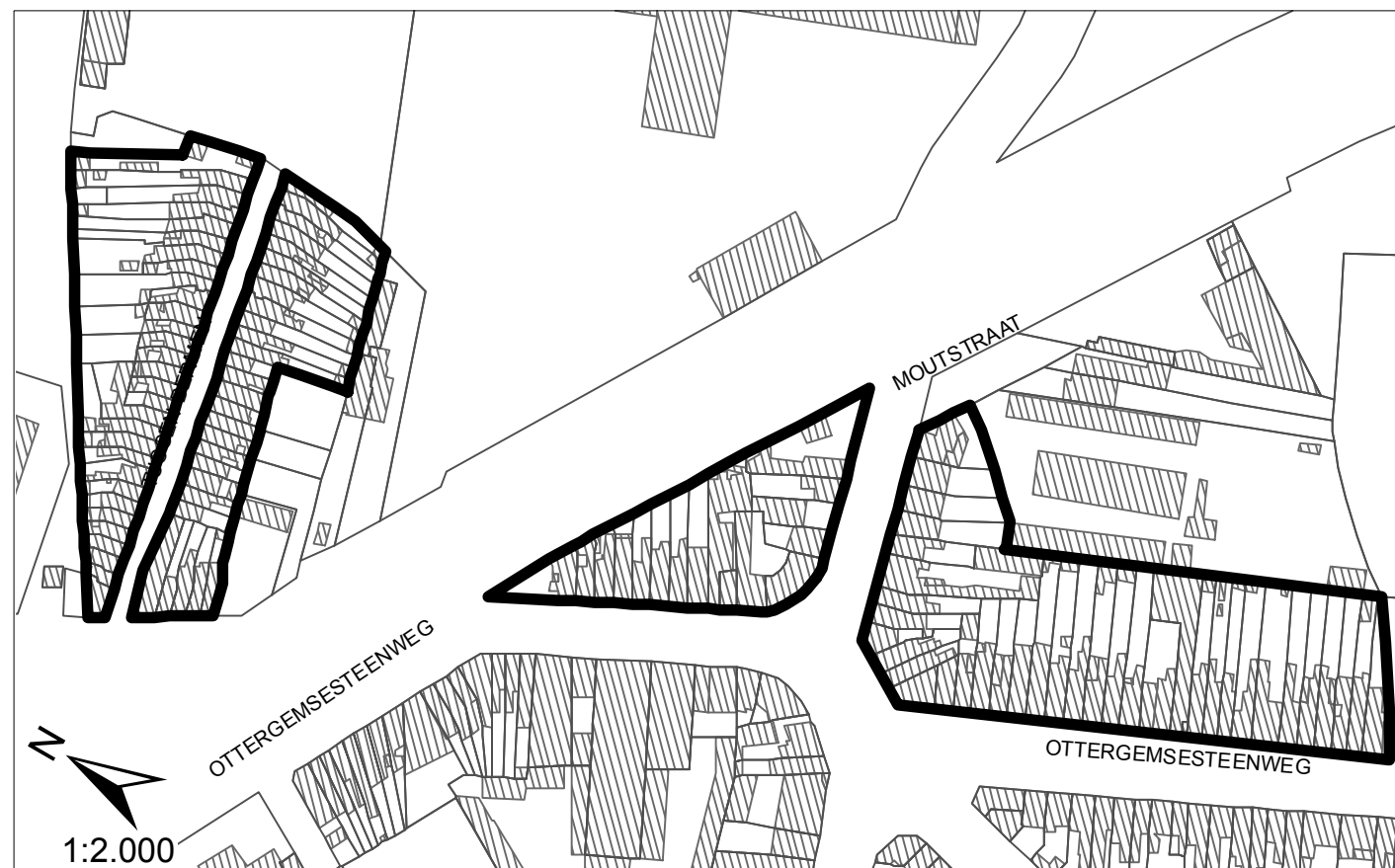
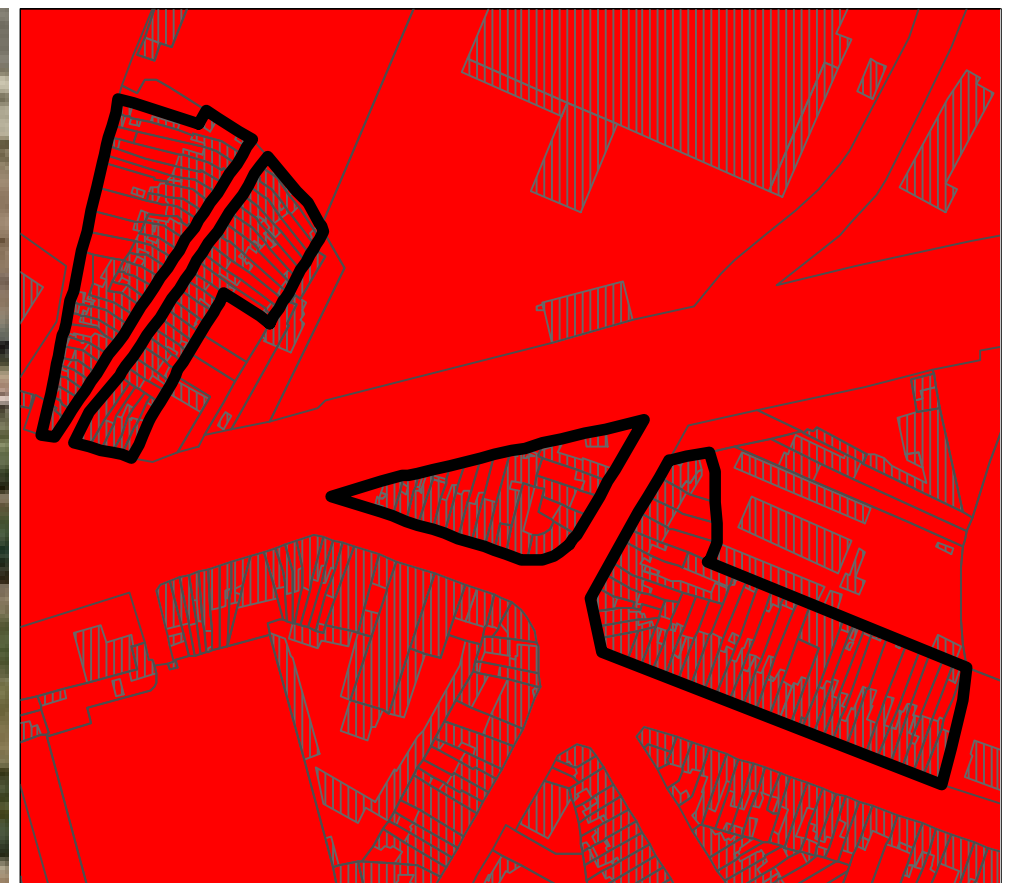
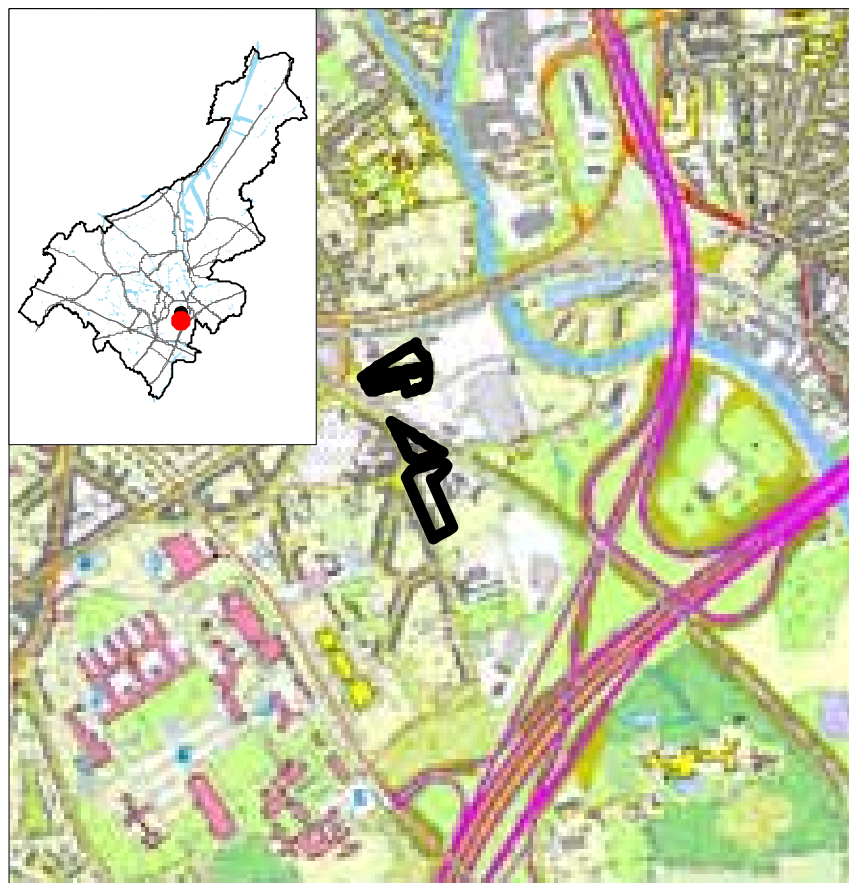
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- woonzone (gesloten bebouwing)

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum - Ottergemsesteenweg
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA 129 Toemaatregel (MB 17/12/1998)	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T) : De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied : het thematisch RUP Wonen vormt g een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming : zie bestemming.

Onderdeel : wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen : ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

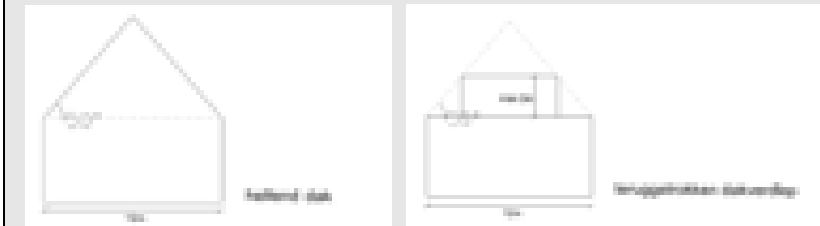
Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

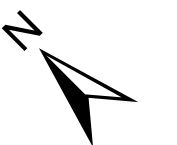
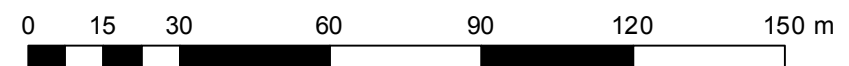
- **voor wat betreft de private buitenruimte :** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning :** de bvo bedraagt min. 100m².

SW	Stedelijk woongebied Ottergemsesteenweg <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend Ruimtelijke opties	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is hoofdzakelijk een residentiële omgeving. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.
Inrichting	<i>Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte in deze straten dient als referentie. Het probleem van de te beperkte bouwdiepte van de zone voor wonen kan hiermee worden opgelost. In dit deelgebied zijn ook reeds enkele meergezinswoningen aanwezig. Als deze als dusdanig "regulier" zijn kunnen deze behouden blijven .</i>	Binnen de bestemming wonen zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. De bouwhoogte in Tussen Bermen bedraagt max. 2 bouwlagen en max. 3 bouwlagen voor de Ottergemsesteenweg.. Bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen worden behouden.



Deelgebied Gent Centrum – Ottergemsesteenweg
Kaart2. Grafisch plan

versie juni 2013



1:1.500

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in het gebied tussen Ottergemsesteenweg en Schelde aan de noordkant van de spoorweg. De situering is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een aantal zonevreemde woningen. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

De omgeving van het deelgebied is hoofdzakelijk een sterk verstedelijkt en dicht bebouwd woongebied met enkele grootschalige gemeenschapsvoorzieningen (bv. hoofdzetel TMVW, psychiatrische instelling...).

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Het deelgebied bestaat uit circa 45 rijwoningen, hoofdzakelijk eengezinswoningen, en met meestal 2 bouwlagen.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het gewestplan dat hier geldt. Dit deelgebied heeft een bestemming "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" volgens het gewestplan.

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De kern van dit gebied wordt gevormd door het Guislaininstituut (afdeling Stropkaai). Het bestemmingsgebied werd doorgetrokken tot op de rand van de aanpalende straten waardoor een groot aantal woningen zonevreemd zijn geworden. Er bestaat geen intentie om deze woningen aan te kopen in functie van uitbreidingsplannen. Het is daarom ruimtelijk verantwoord van deze woningen zoneëigen te maken door hen op te nemen in een "stedelijk woongebied". Als ook de bestemming "gemeenschapsvoorzieningen" als hoofdbestemming wordt toegelaten binnen het "stedelijk woongebied" krijgen niet alleen de woningen daardoor een normale rechtszekerheid maar blijft ook de instelling de mogelijkheid behouden om eventueel uit te breiden moest de noodzaak zich daartoe voordoen.

De bestemmingswijziging is hier vooral nuttig om meer mogelijkheden te geven bij het verbouwen van de zonevreemde woningen vermits de Codex nog zekere beperkingen inhoudt.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming als stedelijk woongebied.

1.5.8 register planbaten en planschade

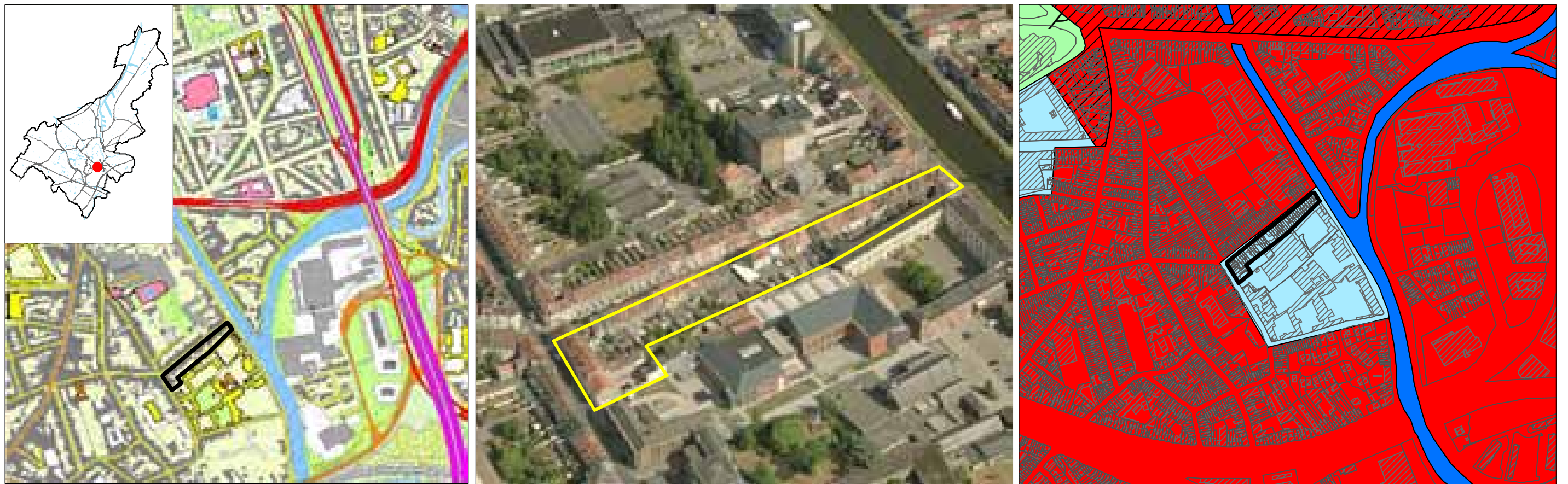
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade maar wel in theorie planbaten tot gevolg vermits er een wijziging is van de bestemmingscategorie "gemeenschapsvoorzieningen" naar "woongebied". In de praktijk zal dit evenwel niet het geval zijn vermits de Codex vrijstelling voorziet voor zonevreemde woningen.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Gent Centrum – Stropkaai
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	Gewestplan	

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING BIJ WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van circa 3m.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De vloeroppervlakte van de ruimte onder een hellend dak of in een teruggetrokken dakverdiep (zie punt 3 van de algemene verordenende voorschriften) wordt ook als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening. Bovengrondse parkeergebouwen en technische verdiepen worden evenmin in rekening gebracht.

Vloer/terreinindex (V/T): De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. Het terreinoppervlakte komt in dit RUP overeen met de oppervlakte van de zone.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functie aan die toegelaten is. De (hoofd)bestemming geeft de functie aan die altijd en volledig toegelaten is en de nevenbestemming is wat maar toegelaten wordt voor minder dan de helft van de bvo van een gebouw tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is.

Deelgebied: het thematisch RUP Wonen vormt een ruimtelijk aaneengesloten plangebied maar bestaat uit een aantal deelgebieden die elk op zich een ruimtelijk "geïsoleerd" deel van het plangebied vormen. Als dit deelgebied "homogeen" is qua stedenbouwkundige problematiek wordt dit deelgebied niet verder opgesplitst. In het andere geval wordt het deelgebied verder ruimtelijk opgesplitst in meerder onderdelen. Zie hiervoor onder definitie "onderdelen".

Detailhandel: gebouwen waar goederen verhandeld worden die gericht zijn op de eindconsument.

Diensten: activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking. Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere. Dansings en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter (onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...).

Grondgebonden woning: is ook een ééngezinswoning maar heeft specifieke kenmerken die het onderscheidt van de traditionele ééngezinswoning (rijwoning, villa...). Grondgebonden woningen bestaan uit twee of meer vertikaal of horizontaal met elkaar verweven ééngezinswoningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over een eigen hoofdtoegang tot de woning op de begane grond. Bovendien heeft elke woonentiteit ook een aanzienlijke private buitenruimte waarop de woning rechtstreeks uitgaat.

Grondgebonden woningen mogen niet gecombineerd worden met meergezinswoningen.

Horeca: verwijst naar hotels, restaurants en cafés (dus exclusief dansings en aanverwante)

Kantoren: zijn gebouwen waar men in het algemeen bureauwerkzaamheden verricht.

Nevenbestemming: zie bestemming.

Onderdeel: wanneer er binnen een deelgebied ruimtelijk duidelijk verschillende stedenbouwkundige problematieken aanwezig zijn die elk een specifieke benadering vereisen wordt dit deelgebied onderverdeeld in verschillende "onderdelen".

Wonen: ook bij het wonen horende functies zoals bergplaatsen, (ondergrondse) parkeerplaatsen en (gegroepeerde) autobergplaatsen vallen onder het wonen

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreinname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische **voorzieningen betreffende de waterhuishouding** als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

Andere gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied, zijn toegelaten in elke bebouwde zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle **technische installaties** moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Er kunnen voorwaarden gesteld worden op vlak van inplanting en plaatsing en om de hinder (visueel, geluid) te beperken.

3. Integratie van gebouwen in de omgeving

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor hellende, gebogen of platte daken tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken een rol spelen.

In de mate dat in de bijzondere voorschriften geen gedetailleerde inrichtingsvoorschriften of specifieke afwegingscriteria zijn opgenomen m.b.t. de dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en de positie van de voorbouwlijn, is de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij het bepalen van de toegelaten dakvorm, bouwhoogte, bouwdiepte en positie van de voorbouwlijn. Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd, moet de positie van de voorbouwlijn, de bouwhoogte, de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien, kan de VVO de bouwhoogte beperken omwille van omgevingspecifieke kenmerken (bv. de afstand tot achterliggende bebouwing is te gering, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen...).

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

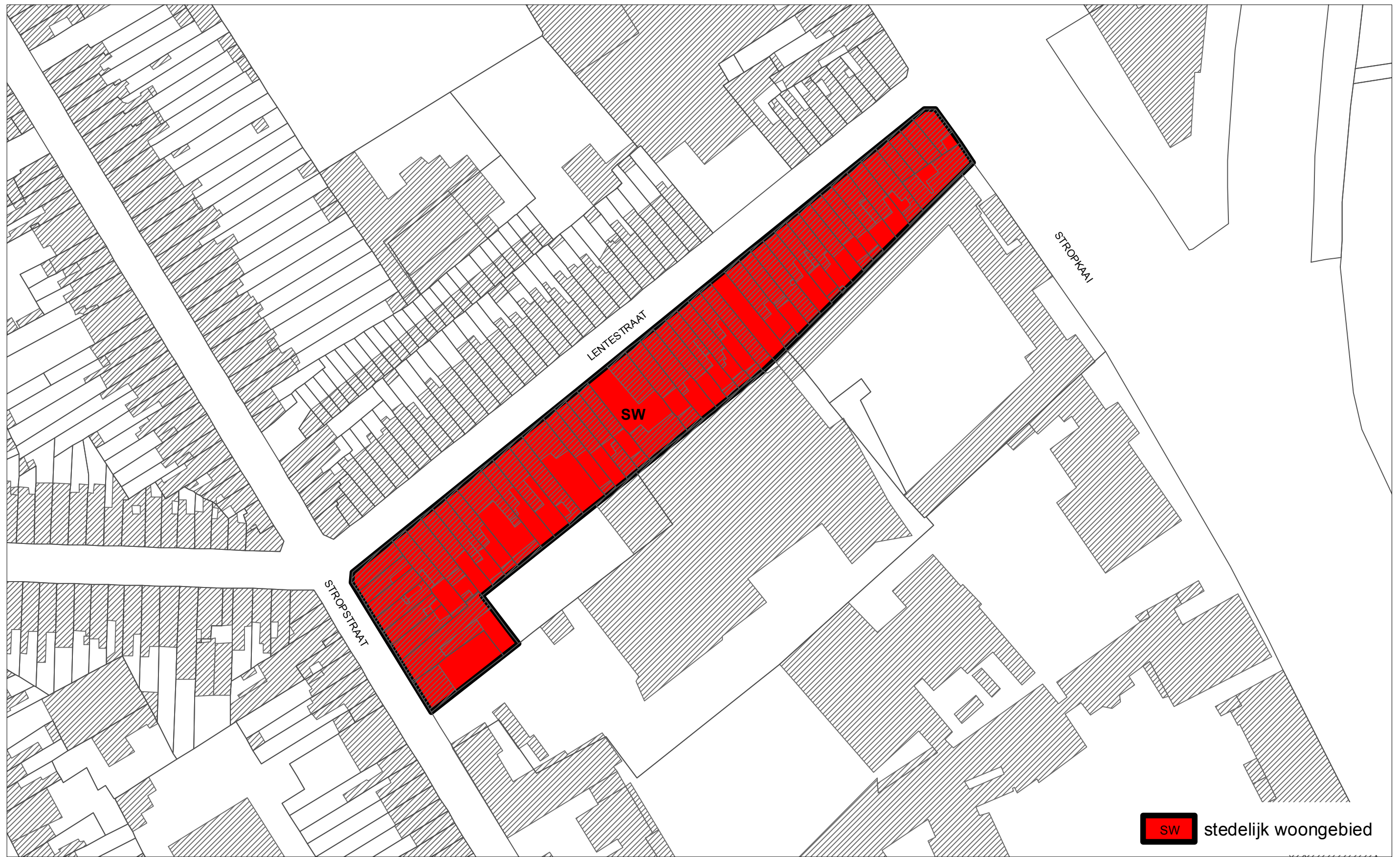
Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.



Grondgebonden woningen voldoen aan volgende normen :

- **voor wat betreft de private buitenruimte:** dit is het zij een gelijkvloerse buitenruimte (tuin, koer, patio, terras...) hetzij een buitenruimte op het verdiep (dakterras...). De oppervlakte van deze private gelijkvloerse buitenruimte bedraagt voor een tuin minimum 20% van de bvo van de woonentiteit met een minimum van 50m². In het geval van een buitenruimte op het verdiep bedraagt de oppervlakte van deze private buitenruimte min. 10% van de bvo. De private buitenruimte is rechtstreeks aan de woonentiteit verbonden en heeft een goed bruikbare vorm.
- **voor wat betreft de oppervlakte van elke grondgebonden woning:** de bvo bedraagt min. 100m².

SW	Stedelijk woongebied Stropkaai <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend Ruimtelijke opties	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is een zuivere residentiële woonbuurt. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het gebied is bestemd voor wonen en voor gemeenschapsvoorzieningen en als nevenbestemming voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren.
Inrichting	<i>Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte van de zonevreemde woningen dient als referentie. Daardoor worden alleen eengezinswoningen onder vorm van rijbebouwing met een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen toegelaten.</i>	Binnen de bestemming wonen zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen.



Deelgebied Gent Centrum – Stropkaai

Kaart 2. Grafisch plan

versie juni 2013

