



nr 167 RUP STEDELIJK WONEN

Conceptnota
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
(RUP nr. 167)
RUP Stedelijk Wonen

Toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en plannen

versie 13/09/2013

Opmaak:

Stad Gent
Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Ruimtelijk planner: Joost Aerts

Goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2013)

Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen

Inhoud

INLEIDING	3
ALGEMENE TOELICHTINGSNOTA	4
I.1 Situering en terminologie - reden tot opmaak – gevolgde werkwijze - kadering in beleid - opzet	4
I.1.1 Situering + terminologie	4
I.1.3 Gevolgde werkwijze	4
I.1.4 Kadering van het RUP Stedelijk Wonen in het stedenbouwkundige beleid op gewestelijke en gemeentelijk niveau	4
I.2 Feitelijke en juridische toestand	8
I.2.1 Juridische toestand	8
I.2.2 Feitelijke toestand	8
I.3 Planningscontext	9
I.3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (BVR 23 september 1997)	9
I.3.2 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (BVR 18 februari 2004)	9
I.3.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (BVR 9 april 2003)	9
I.3.4 Woonstudie	12
I.4 Ontwikkelingsperspectief en visie	14
I.5 Register planbaten en planschade	16

INLEIDING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van een ruimtelijk structuurplan.

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent (goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 09/04/2003) vormt het ruimtelijk kader waarbinnen in Gent een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot stand komt.

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende onderdelen:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de er bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waaraan het uitvoering geeft;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het planmilieueffectenrapport, de passende beoordeling, het ruimtelijk veiligheidsrapport of andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kaptaalschadecompensatie, voortvloeiend uit het decreet grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen.
- eventueel een onteigeningsplan.

Voor elk ruimtelijk uitvoeringsplan waarvoor er volgens de plan-MER-regelgeving niet automatisch een planmilieueffectenrapport moet opgemaakt worden, wordt er een 'onderzoek tot milieueffectrapportage' uitgevoerd.

Deze bundel bestaat uit:

- een algemene toelichtingsnota,
- een toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften per deelgebied (en gegroepeerd per deelgemeente) met een plan feitelijke en juridische toestand, een grafisch plan, eventueel een plan planbaten – planschade en een MER-screening.

Enkel het grafisch plan en de er bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De toelichtingsnota heeft geen verordenende kracht. Deze toelichting en beschrijving vormen een belangrijk inhoudelijk onderdeel van het geheel van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze toelichtingen vormen samen met de verordenende stedenbouwkundige voorschriften het beoordelingskader voor de vergunningverlenende overheid van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen.

ALGEMENE TOELICHTINGSNOTA

I.1 SITUERING EN TERMINOLOGIE - REDEN TOT OPMAAK – GEVOLGDE WERKWIJZE - KADERING IN BELEID - OPZET

I.1.1 Situering + terminologie

Omdat het hier een thematisch en geen gebiedsgericht RUP gaat vormt het plangebied geen aaneengesloten plangebied. Het bestaat uit een aantal ruimtelijk van elkaar gescheiden onderdelen die verspreid zijn over het volledige grondgebied van de stad en waar het thema "wonen" het gemeenschappelijk element vormt.

Omdat het hier vooral wijzigingen betreft van oudere BPA's is het ook logisch dat de voorgestelde wijzigingen zich vooral daar situeren waar er nog veel dergelijke BPA's gelden en dat is vooral het geval in Oostakker en Sint-Amandsberg.

In de toelichtingsnota worden regelmatig een aantal termen gebruikt die hieronder worden uitgelegd:

RUP Stedelijk Wonen: omvat het gehele RUP maar met ruimtelijk verspreide deelgebieden; het plangebied is het geheel van alle deelgebieden samen en komt overeen met het "RUP Stedelijk Wonen".

Deelgebieden: zijn ruimtelijk aaneengesloten gebieden of gebieden die zich in elkaars nabijheid bevinden. Elk deelgebied heeft een eigen benaming die bestaat uit de deelgemeente waarin het deelgebied zich bevindt en één of meerdere straatnamen. In een deelgebied kunnen één of meer categorieën aan bod komen.

Onderdeel: deelgebieden bestaan soms uit een verzameling van kleinere gebieden die al dan niet aan elkaar palen en specifieke kenmerken hebben (bv. ligging aan verschillende straat, ligging binnen een verschillend bestemmingsplan, specifieke zonering of problematiek, ...). In functie van de beschrijving van de bestaande toestand, de concrete problematiek en de voorgestelde oplossing is het nodig om deze gebieden van elkaar te onderscheiden. Dit doen we door een deelgebied, waar nodig, ruimtelijk onder te verdelen in "onderdelen".

I.1.2 Reden tot opmaak

Elke m² van het grondgebied van Gent kreeg in het verleden een stedenbouwkundige bestemming. Dit kan zowel een gewestplanbestemming zijn als een bestemming in een BPA of vanaf 2003 in een RUP. Het gewestplan dateert nog in belangrijke mate uit de '70. Vele BPA's werden vóór de jaren '90 werden opgemaakt. Het is evident dat er in de loop van de jaren een toenemende spanning is ontstaan tussen dit reeds ouder juridisch stedenbouwkundig kader en de zich wijzigende maatschappelijke noden en stedenbouwkundige visie.

Door regelmatig oudere BPA's te wijzigen of door nieuwe RUP's op te maken wordt er getracht deze "spanning" binnen perken te houden.

Het ritme van de opgemaakte RUP's lag de laatste jaren vrij hoog, maar was toch onvoldoende om het groot aantal stedenbouwkundige detailproblemen op te lossen.

Een aantal BPA's bevinden zich reeds geruime tijd op de prioriteitenlijst van het stadsbestuur van de op te maken RUP's. De meeste stedenbouwkundige problemen situeren zich echter vooral binnen een groot aantal BPA's waarbij het meestal slechts om een beperkt aantal problemen binnen één BPA gaat. De opmaak van een RUP vraagt een bijzonder grote inzet van middelen en mensen en duurt bovendien ook zeer lang. Het systematisch en volledig wijzigen van al die BPA's of het gewestplan bleek dus niet haalbaar en zal dit ook in de toekomst niet zijn. Vanuit de visie van het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) is het in veel gevallen wel gewenst om bovenvermelde problemen aan te pakken.

Het oplossen van al deze problemen is stedenbouwkundig gerechtvaardigd. Om bovenstaande redenen kon daar nog niet op ingegaan worden. Ook de komende jaren lijkt dit weinig waarschijnlijk. Een fundamenteel andere aanpak is dus nodig.

I.1.3 Gevolgde werkwijze

Er werd geopteerd om naar een thematische samenhang te zoeken in de gekende problemen. Het RSG en eventuele andere beleidsdocumenten moeten hierbij voor het kader en de nodige motivatie zorgen.

Om zicht te krijgen op de problematiek werden zo veel mogelijk concrete vragen en problemen bijeengebracht.

Uit deze analyse blijkt dat de problemen meestal te maken hebben met het thema "wonen" in een ruime zin en het thema "groen". Het thema wonen krijgt vanuit het beleid heel wat aandacht.

Dit RUP stedelijk wonen wordt dus opgemaakt voor het thema **wonen**. Voor het thema **groen** wordt er een ander thematisch RUP opgemaakt.

I.1.4 Kadering van het RUP Stedelijk Wonen in het stedenbouwkundige beleid op gewestelijke en gemeentelijk niveau

In het RSG – deel gewenste nederzettingsstructuur, wordt in verband met het wonen het volgende als uitgangspunt genomen:

"De nadruk ligt in de Vlaamse beleidsdocumenten RSV en Vlaamse Wooncode op het behoorlijk huisvesten van alle bevolkingsgroepen binnen een attractieve en leefbare stad. Tegelijk moet er voldaan worden aan de ruimtelijke principes en taakstelling uit het RSV en het afbakeningsproces van het grootstedelijk gebied Gent. Om dit te kunnen verwezenlijken streeft Gent voor alle bevolkingsgroepen na:

- een voldoende groot woonaanbod (uitbreiding van de voorraad volgens de taakstelling);
- een voldoende gevarieerd aanbod (woningmenging);
- een voldoende kwalitatief woonaanbod (verbetering van de voorraad)."

Deze beleidsvisie is het resultaat van de visie i.v.m. wonen uitgeschreven in het RSV. Deze visie werd voor Gent uitgewerkt in de "Studie afbakening grootstedelijk gebied Gent (2001)" en verder uitgewerkt in het RSG (woningaanbod, woningmenging, woningkwaliteit) 2003.

De Woonstudie (woningaanbod, woningmenging, woningkwaliteit) van 2009 heeft de gegevens van het RSG geactualiseerd en zeer concrete maatregelen voorgesteld voor de realisatie van het woonbeleid.

Het Jaarverslag RSG (evaluatie) 2009-2010 evalueert elk jaar de realisaties op planningsvlak en op het terrein.

De gegevens van de jaarlijkse Bevolkingsevolutie en de Omgevingsanalyse (2012) laten toe trends snel te detecteren en mee te nemen in de beleidsvorming.

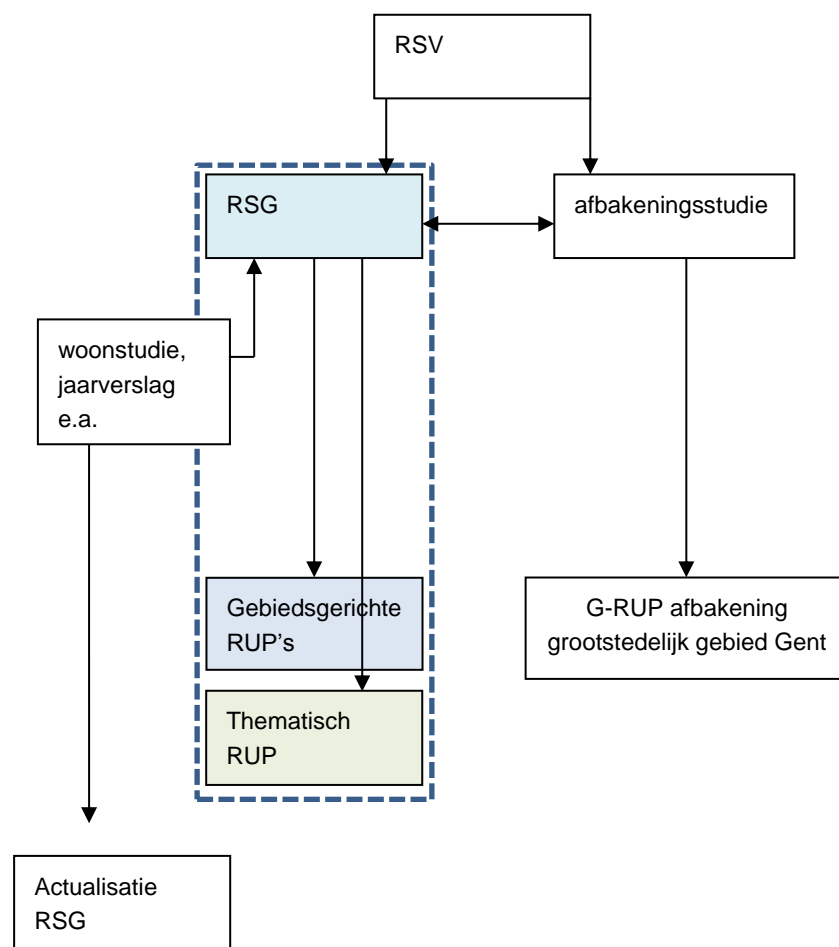
De toekomstige Actualisatie van het RSG moet de beleidslijnen voor de komende decennia uitstippelen op basis van de huidige evoluties en trends.

De visie van het RSV en de afbakeningsstudie werden verder vertaald in het Gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent (omzetten van woonuitbreidingsgebieden naar woongebieden en aanduiden van stedelijke woongebieden met voldoende dichtheid - 2005) Hiermee werd vooral ingespeeld op het creëren van een groter woonaanbod. Door het vervangen van delen van oude BPA's (met woningbouw met geringe dichtheid en vooral daardoor ook met een woningtypologie open bebouwing) wordt ook een grotere variatie in het woningaanbod mogelijk.

In het gewestelijk RUP werden op die wijze reeds een aantal woongebieden uit BPA's opgezet naar gebieden voor stedelijk wonen.

Het "RUP Stedelijk Wonen" heeft ook de zelfde doelstellingen maar is tegelijkertijd ook ruimer gedefinieerd.

Hieronder wordt schematisch de samenhang tussen beleidsplannen en uitvoeringsplannen aangegeven. Een thematisch RUP vormt dus een aanvulling op het traditionele gebiedsgerichte RUP.



- **zonevreemdheid**: in het gewestplan, dat dateert van eind '70, werden heel wat woningen in niet-woonzones opgenomen (bv. industriegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen,...). Ook in bepaalde BPA's doet dit probleem zich voor, zij het op een beperktere schaal. Dit vormt een probleem voor de vergunningverlening.

2. Het ondersteunen van de beleidsvisie "wonen" volgens het RSG

In het RSG, deel nederzettingsstructuur, zijn het opbouwen van een woningreserve i.f.v. de taakstelling wonen, de wens voor een voldoende bouwdichtheid en een menging van verschillende woontypologieën belangrijke items.

Het RSG, maar ook de woonstudie en het jaarverslag RSG tonen aan dat de behoefte aan bijkomende woningen hoog blijft voor de komende jaren en zelfs stijgend is. De effectieve bevolkingstijging is de laatste jaren bovendien veel groter uitgevallen dan deze die als uitgangspunt voor het RSG heeft gediend en zelfs ook voor die van de woonstudie.

Het blijkt dat ondanks de sterke bevolkings- en gezinstoename de laatste jaren de woningmarkt toch vrij goed gelijke tred heeft kunnen houden met de stijgende vraag. Om dit te kunnen blijven doen moet er uiteraard voldoende mogelijkheden voor woningbouw aanwezig zijn en blijven op langere termijn. De laatste jaren werden de reserves voor woningbouw aanzienlijk uitgebreid door een aantal planningsinitiatieven in uitvoering van het RSG. Hiermee werden de meeste strategische projecten planologisch vastgelegd via gemeentelijke RUP's (bv. woonprojecten zoals de Oude Dokken, de Gasmetersite; ...).

Door de grote vraag naar woningen en de stevige bouwactiviteit worden deze planologische reserves voor woningbouw aangesproken en dus elk jaar uiteraard opnieuw kleiner. Dit leidt mede tot een opwaartse druk op de prijzen van gronden.

Het is dus noodzakelijk om op zoek te gaan naar bijkomende mogelijkheden voor wonen.

Er zijn in Gent nog circa 2000 onbebouwde gronden/percelen. Het activeren ervan kan extra bouw mogelijkheden opleveren.

Daarnaast wordt er via dit RUP Stedelijk Wonen gezocht naar **bijkomende mogelijkheden voor het wonen**. Dit is vergelijkbaar met het gewestelijke RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied van Gent waar een aantal gebieden binnen BPA's met geringe woningdichtheid omgezet werden naar "stedelijke woongebied".

Een aantal BPA's laten immers een **onvoldoende woningdichtheid** toe naar de normen die in het RSG worden gesteld. Dit kan het gevolg zijn van een bepaald woningtype (bv. open bebouwing) of van een bepaalde zoning (bv. keuze voor een bestemming die geen wonen toelaat). Dit RUP Stedelijk Wonen kan hiervoor een gerichte oplossing bieden.

Wat betreft de **gewenste woningtypologie** leggen de meeste BPA's weinig of geen verplichtingen op. Er wordt dan vaak voor meergezinswoningen gekozen omwille van het groter financieel rendement. Daardoor worden er minder eengezinswoningen gerealiseerd dan wat het RSG als beleidsvisie vooropstelt. Het thematisch RUP kan ook hier een gerichte oplossing bieden door de woningdichtheid te verhogen in combinatie met een verplichting voor eengezinswoningen.

3. daarnaast is het ook op zich ook de bedoeling om een antwoord te geven op een aantal **concrete problemen van vergunningverlening** die ruimtelijk wenselijk of aanvaardbaar zijn maar binnen het huidige stedenbouwkundig instrumentarium niet kunnen opgelost worden.

De op te lossen problemen behoren meestal tot meerdere van deze groepen.

I.1.5 Opzet van het RUP Stedelijk Wonen

Welke problemen het "RUP Stedelijk Wonen" behandelt wordt hieronder in detail uitgelegd.

Dit thematisch RUP "Stedelijk Wonen" kan vanuit drie zeer verschillende **invalshoeken** bekeken worden.

1. Het oplossen van een aantal "**technisch stedenbouwkundige**" problemen i.v.m. het wonen

Volgende zaken vallen hieronder:

- zowel bij het opmaken van BPA's als bij de toepassing ervan werden soms **materiële vergissingen** gemaakt die moeten rechtgezet worden. Het kan gaan om eerder juridische "vergissingen" of om zuivere stedenbouwkundige "vergissingen". In elke geval leiden die tot problemen bij de vergunningverlening.
- de **woningdichtheid**: veel van de oudere BPA's werden opgemaakt in een tijdsgeslacht die weinig belang hechtte aan woondichtheid waardoor gronden aan de huidige grondprijzen moeilijk verkocht geraken maar ook onvoldoende benut (kunnen) worden
- **woningtypologie**: veel van de oudere BPA's werden opgemaakt in een tijdsgeslacht waar de woning onder de vorm van "open bebouwing" als meest gewenste woningtypologie werd beschouwd, wat vandaag om diverse redenen veel minder het geval is (heeft ook te maken met vorig punt).
- BPA's zijn onderhevig aan **verouderingsverschijnselen**: bepaalde keuzes die toen bij de opmaak ruimtelijk verantwoord leken, zijn nu voorbijgestreefd en vragen aanpassing. Ook interpretaties van stedenbouwkundige voorschriften zijn geëvolueerd en kunnen voor problemen zorgen, daar waar dit vroeger niet het geval was.

Nu het algemeen kader voor dit RUP Stedelijk Wonen geschetst is, is het nodig om in een volgende stap een beter inzicht te krijgen in de veelheid en verscheidenheid aan problemen. Dit gebeurt hier door het samen nemen van gelijkaardige problemen in een thematische categorie. Per categorie wordt er dan een algemene uitleg voorzien die een algemeen kader vormt voor elk probleem binnen die categorie.

Uiteraard heeft elk probleem ook specifieke kenmerken. Deze worden dan in verder in deze toelichtingsnota in deel "1.4 Ontwikkelingsperspectief en visie" uiteengezet. Per categorie wordt er ook aangegeven in welke richting de problemen kunnen worden opgelost.

Volgende **categorieën** worden onderscheiden:

Binnen het gewestplan

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft in het algemeen via de basisrechten voor zonevreemde woningen wel zekere mogelijkheden in andere bestemmingsgebieden dan woongebied met uitsluiting van kwetsbare gebieden.

Er blijven evenwel een aantal beperkingen gelden die normaal binnen een woongebied niet gelden. Zo mag het aantal wooneenheden niet verhoogd worden wat een omzetting van eengezinswoningen naar appartementen uitsluit. Bovendien gelden er ook beperkingen op het volume. Daarnaast zijn er ook stedenbouwkundige problemen.

Volgende categorieën van zonevreemde woningen komen aanmerking:

1. zonevreemde woningen in een kwetsbaar gebied (natuurgebied):

In een kwetsbaar gebied geeft de Codex weinig of geen mogelijkheden aan zonevreemde woningen en kunnen er helemaal geen vergunningen afgeleverd worden voor bijkomende constructies. Zo is herbouwen op de zelfde plaats op of een gewijzigde plaats niet toegestaan en uitbreiden evenmin. Waar stedenbouwkundig verantwoord (bv. niet in tegenstrijd met het RSG, het gaat om vergunde gebouwen, er is geen effectieve biologische waarde, ...) kunnen deze woningen zone-eigen worden gemaakt.

2. zonevreemde woningen in een industriegebied:

De Codex bestendigt deze woningen sterk via de toegekende basisrechten. Als de overheid geen plannen heeft om deze woningen te verwerven om de bestemming te realiseren, moet er worden vanuit gegaan worden dat deze woningen zullen blijven.

Wanneer er zich nog onbebouwde percelen tussen de woningen bevinden of woningen worden afgebroken, kunnen er wel nieuwe bedrijven worden ingeplant. Deze kunnen dus tussen de woningen opgericht worden. De bestemming laat immers enkel de vestiging van bedrijven toe. In deze gebieden kan er hierdoor een ongewenste en stedenbouwkundig onverantwoorde vermenging ontstaan tussen bedrijfsactiviteiten en woningen en daardoor de woonkwaliteit in het gedrang brengen.

In het geval er besloten wordt dat de woonfunctie primeert, is het aangewezen om de bestemming van het industriegebied te wijzigen naar woongebied zodat de woonkwaliteit kan worden gewaarborgd.

3. zonevreemde woningen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen:

Ook hier bestendigt de Codex deze woningen sterk via de toegekende basisrechten. Als de overheid geen plannen heeft om deze woningen te verwerven om de bestemming te realiseren moet er worden vanuit gegaan worden dat deze woningen zullen blijven.

Hier is de noodzaak om de zonevreemdheid op te heffen minder dwingend dan in vorige gevallen maar toch nog nuttig. Ook hier gelden er immers nog beperkingen t.a.v. zonevreemde woningen. Bovendien gaan gemeenschapsvoorzieningen en wonen niet altijd goed samen: wanneer er zich onbebouwde percelen tussen de woningen bevinden of wanneer er woningen afgebroken worden kunnen er tussen de woningen gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden opgericht wat mogelijks problemen kan opleveren voor de woonkwaliteit.

In het geval er besloten wordt dat de woonfunctie primeert is het aangewezen om de bestemming te wijzigen naar woongebied.

4. Niet gerealiseerde of voorbijgestreefde bestemming in "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen"

Bij de opmaak van de gewestplannen werden er in de rand van belangrijke gemeenschapsvoorzieningen uitbreidingsmogelijkheden voor de lange termijn voorzien. Nu blijken die uitbreidingsmogelijkheden in een aantal gevallen te ruim bemeten en werden die ook nooit gerealiseerd. Vermits deze bestemming weinig flexibel is zijn er in deze gebieden weinig ontwikkelingsmogelijkheden buiten de functie "gemeenschapsvoorzieningen". Een woonfunctie is er bv. niet mogelijk.

Daarnaast komen een aantal "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen" in de binnenstad deels leeg te staan en wil men deze een meer multifunctionele invulling geven.

Een bestemming naar stedelijk woongebied kan beide problemen oplossen.

Binnen bestaande BPA's/RUP's

1. Juridische problemen of materiele fouten veroorzaakt bij het opmaken of toepassen van de plannen.

Er zijn een aantal gevallen bekend waarbij:

- zowel in een BPA als in het gewestplan zonerings werden ingetekend die achteraf niet realiseerbaar blijken te zijn;
- een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor een op zich aanvaardbaar project dat evenwel ten gevolge van een BPA-voorschrift onvergunbaar is;
- voorschriften zo geformuleerd werden dat het onmogelijk is om de verkaveling waarbinnen de woningen liggen te wijzigen;
- voorschriften ook soms zo geformuleerd werden dat het onmogelijk of moeilijk is om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren;
- ...

In al deze gevallen gaat het om een materiële vergissing van de overheid die moet rechtgezet worden.

2. Woonzones (s.l.) met duidelijk onderbenutte mogelijkheden waar een grotere woningdichtheid stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Sommige percelen kregen wel een woonbestemming maar laten slechts (zeer) beperkte bouw mogelijkheden toe alhoewel ze stedenbouwkundig veel meer mogelijkheden bieden. Omdat daar diverse situaties kunnen onderscheiden worden moet geval per geval moet onderzocht worden wat daar de effectieve stedenbouwkundige mogelijkheden zijn.

3. Potentiële woonzone met een bestemming die geen wonen toelaat.

In BPA's kregen heel wat gronden een bestemming die geen wonen toelaat. Het grootste aantal betreft ofwel "zones voor gemeenschapsvoorzieningen/openbaar nut" en "zones voor lokale bedrijvigheid" en aanverwante.

Het probleem van de zones in de sfeer van "lokale bedrijvigheid" is dat het merendeel tot op vandaag nauwelijks aangewend werd voor de bestemming waarvoor ze werden bedoeld zodat men zich terecht de vraag moet stellen of deze niet ook in aanmerking komen voor het wonen.

Daarnaast werden er ook heel gebouwen en gronden bestemd voor "gemeenschapsvoorzieningen". In oude BPA's laat deze bestemming geen enkele andere functie toe. Voor gebouwen met een dergelijke bestemming die vroeger reeds een andere functie kregen is dit problematisch naar vergunningverlening. Voor gebouwen die in de toekomst wellicht een andere functie zullen krijgen zal het zelfde probleem zich voordoen.

Daarnaast zijn er ook nog een aantal andere zones met gelijkaardige problemen zoals bepaalde tuinzones, zones voor autobergplaatsen e.d.

4. Zonevreemde woningen

Enkel woninggroepen met zekere omvang, die het gevolg zijn van een duidelijke beleidsbeslissing die ondertussen achterhaald is, komen hier in aanmerking. Losstaande gevallen van woningen in tweede bouwzone die "vergeten" werden of omwille van de toenmalige stedenbouwkundige "gebruiken" bewust niet werden opgenomen als woning komen hier niet in aanmerking. Voor dergelijke gevallen kunnen de basisrechten die de Codex biedt voor zonevreemde woningen aangewend worden.

5. Onaangepaste stedenbouwkundige voorschriften

- soms zijn de stedenbouwkundige voorschriften zo gedetailleerd en opgemaakt i.f.v. één welbepaalde vergunningsaanvraag dat er geen enkele flexibiliteit is.
- sommige voorschriften hebben te weinig rekening gehouden met de bestaande toestand en geven daardoor problemen met de vergunningverlening.
- soms werden voorschriften van oude BPA's/verkavelingen niet gevolgd bij de vergunningverlening waardoor er nu allerlei afwijkende toestanden bestaan.
- daarnaast zijn sommige voorschriften van zowel BPA's als verkavelingen zo rigide en onaangepast dat volledige gebieden probleemzones vormen voor de stedenbouwkundige vergunningverlening. In dat geval is het beter deze voorschriften op te heffen.
- de zones voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het BPA Binnenstad, meer bepaald de tuinstrook, geeft systematisch problemen bij de invulling met een woonfunctie omdat daar geen wonen wordt toegelaten.
- de woonzones binnen het BPA Binnenstad geven voor bestaande beluiken meer bepaald ter hoogte van de tuinstrook, systematisch problemen bij verbouwingen waarbij men wil uitbreiden.
- oude rooilijnen die vooral nog voorkomen in het BPA Binnenstad zijn erg beperkend bij zware renovaties omdat de stad deze niet systematisch heeft verworven maar werkt volgens het principe van "bouwen en verbouwen".
- ...

I.2 FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

I.2.1 Juridische toestand

Hier worden enkel een aantal algemene gegevens weergegeven die gelden voor het thematisch RUP als geheel. Specifieke gegevens worden verder weergegeven per deelgebied.

Afbakenings-RUP grootstedelijk gebied Gent

Op één deelgebied na in Drongen en drie deelgebieden in Afsnee bevinden alle deelgebieden van dit thematisch RUP zich binnen de begrenzing van het gewestelijke afbakenings-RUP van het grootstedelijke gebied Gent (BVR 16 december 2005) maar steeds buiten de deelgebieden van dit G-RUP. Dit betekent dat hier dynamische, stedelijke ontwikkeling voorop staat en mogelijk is en dat het stadsbestuur hiertoe zo nodig ruimtelijke uitvoeringsplannen kan opmaken.

De deelgebieden die zich in Drongen en in Afsnee bevinden, vallen niet binnen het grootstedelijk gebied maar in het buitengebied.

Gewestplan "Gentse en kanaalzone"

Een aantal deelgebieden vallen noch binnen een BPA noch binnen een RUP. Voor deze deelgebieden geldt enkel het gewestplan.

De geldende gewestplanbestemming wordt per deelgebied aangegeven in het plan "juridische toestand". Het gaat hier in een aantal gevallen om zonevrije woningen in hetzij "industriegebied", hetzij "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen". Er is één geval van zonevrije woningen in "natuurgebied" en één in "parkgebied". Verder zijn er ook enkele "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" opgenomen.

BPA's en RUP's

De meeste deelgebieden vallen binnen een BPA en enkele ook binnen een RUP. De geldende BPA- of RUP-bestemming wordt per deelgebied aangegeven in het plan "feitelijke en juridische toestand" samen met de naam en de datum van goedkeuring van het betrokken plan.

Verkavelingen

In een aantal gevallen bevinden zich in de deelgebieden nog geldige verkavelingen. Deze worden in dat geval expliciet aangegeven in het plan "feitelijke en juridische toestand" samen met de naam en de datum van goedkeuring van het betrokken verkaveling. Wanneer het de bedoeling is om de verkaveling op te heffen conform de mogelijkheden die de Codex biedt, wordt dit expliciet vermeld evenals de reden waarom.

Beschermingen inzake natuur

In het plangebied komen geen speciale beschermingszones (Habitat- of Vogelrichtlijngebieden) voor, en evenmin natuurgebieden die zijn geselecteerd in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

De eventueel aanwezige natuurwaarden zijn dus enkel beschermd door het bosdecreet en/of door het natuurdecreet. Wanneer er in het deelgebied zekere natuurwaarden aanwezig zijn, wordt dit weergegeven via de BWK-kaart.

Beschermingen inzake erfgoed

In het plangebied zijn er slechts een beperkt aantal beschermde monumenten of landschappen aanwezig. Daarnaast grenzen een aantal deelgebieden aan een beschermd monumenten of landschappen. Dit wordt dan vermeld in het plan "feitelijke en juridische toestand".

Een groot aantal gebouwen zijn wel opgenomen in de "Inventaris van het Onroerend Erfgoed". Het gaat hier dan vooral om de beluiken in de binnenstad. De gegevens over de beschermingen en de IOE worden vermeld in het plan "feitelijke en juridische toestand".

Onteiningsplan

Eventuele onteuiningsplannen die horen bij een BPA of RUP en waar een deelgebied zoals behandeld in dit RUP deel van uit maakt blijven behouden tenzij het opheffen ervan expliciet wordt vermeld.

I.2.2 Feitelijke toestand

Hier worden enkel een aantal algemene gegevens weergegeven die gelden voor het thematisch RUP "Stedelijk Wonen" als geheel.

Specifieke gegevens per deelgebied worden verder weergegeven in de toelichtingsnota per deelgebied in de hoofdstukken:

- 1.5.1 Situering
- 1.5.2 Begrenzing deelgebied
- 1.5.3 Ruimtelijke context
- 1.5.4 Bestaande feitelijke toestand
- 1.5.5 Bestaande juridische toestand

Het plan feitelijke en juridische toestand bij elk deelgebied bevat:

- een situeringsplan op niveau Gent (topografische kaart)
- een luchtfoto
het gewestplan (in geval het plangebied zich binnen een BPA bevindt vermits het gewestplan in dat geval ook nog geldt)
- of het volledige RUP (in geval dat het plangebied zich binnen een RUP bevindt)
- de feitelijke toestand op basis van een kadasterplan
- het deel van het BPA of RUP waarbinnen het plangebied zich situeert

I.3 PLANNINGSCONTEXT

I.3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (BVR 23 september 1997)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen legt de structuurbepalende elementen vast op Vlaams niveau en formuleert een ruimtelijk beleid voor deze elementen. Het "RUP Stedelijk Wonen" moet rekening houden met deze selecties en het vooropgestelde beleid. De elementen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen die relevant zijn voor dit RUP worden hieronder weergegeven.

In het RSV maken alle deelgebieden van het plangebied (op één na in Drongen en drie in Afsnee) deel uit van het **grootstedelijk gebied Gent**. Grootstedelijke gebieden vangen een belangrijk aandeel van de groei op in Vlaanderen inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten. Daarbij streeft men naar minimale woningdichtheden van 25 woningen per hectare, naar een differentiatie en verbetering van de woningvoorraad, naar het versterken van de multifunctionaliteit, naar het voorzien van kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer, naar een zorg voor de collectieve en openbare ruimten, naar het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en naar het behoud en de ontwikkeling van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen.

Wat betreft het **buitengebied**, waarbinnen zich het deelgebied Drongen en drie deelgebieden in Afsnee (Sint-Denijs-Westrem) situeren: de behoefte aan bijkomende woningen moet daar in de bestaande kernen opgevangen worden. Niet anders dan in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in deze kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad en een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd. Ook in de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan.

I.3.2 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (BVR 18 februari 2004)

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PSR) legt de structuurbepalende elementen vast op provinciaal niveau en formuleert een ruimtelijk beleid voor deze elementen. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen sluit aan bij de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het "RUP Stedelijk Wonen" moet rekening houden met deze selecties en het vooropgestelde beleid. De elementen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen die relevant zijn voor dit RUP worden hieronder weergegeven.

In het PSR vormt het plangebied een deel van het **Oost-Vlaamse kerngebied**, dat een groeipool vormt binnen de provincie Oost-Vlaanderen. Het Oost-Vlaamse kerngebied bestaat uit het grootstedelijk gebied Gent en de omliggende open ruimte met verschillende dorpen. Aandachtspunten zijn de versterking van het stedelijk gebied en het garanderen van de bereikbaarheid van de stedelijke functies.

I.3.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (BVR 9 april 2003)

Richtinggevend gedeelte

3. Ontwikkelingsperspectieven voor zes deelstructuren

Het RSG bevat in zijn richtinggevend deel op meerdere plaatsen ontwikkelingsperspectieven en opties voor het plangebied.

Voor de bepalingen uit de gewenste nederzettingsstructuur zijn relevant naast enkele bepalingen uit de gewenste ruimtelijke groenstructuur.

3.1 Gewenste nederzettingsstructuur

3.1.1 Visie

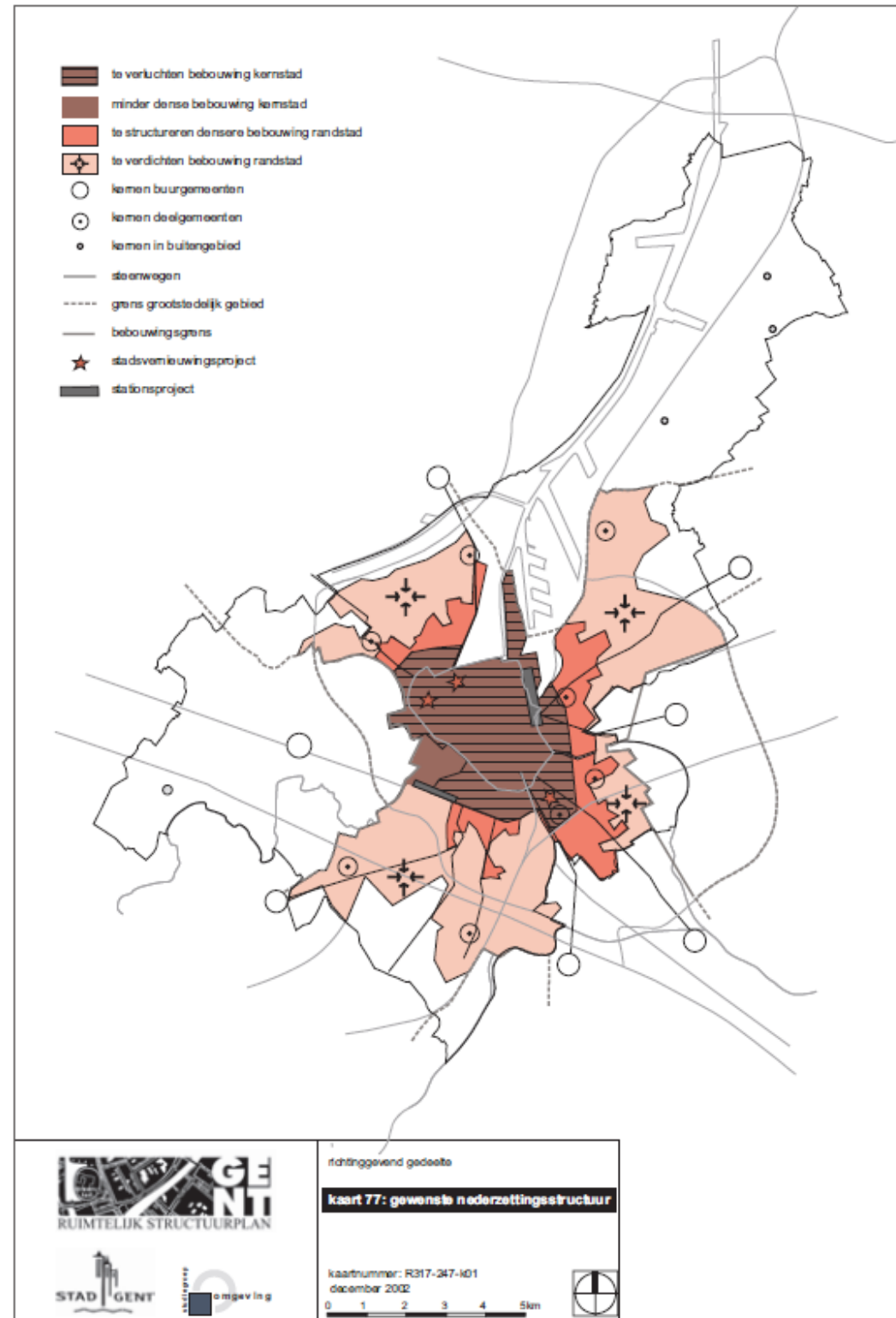
De nadruk ligt in de Vlaamse beleidsdocumenten RSV en Vlaamse Wooncode op het behoorlijk huisvesten van alle bevolkingsgroepen binnen een attractieve en leefbare stad. Tegelijk moet er voldaan worden aan de ruimtelijke principes en taakstelling uit het RSV en het afbakeningsproces van het grootstedelijk gebied Gent. Om dit te kunnen verwezenlijken streeft Gent voor alle bevolkingsgroepen na:

- een voldoende groot woonaanbod (uitbreiding van de voorraad volgens de taakstelling);
- een voldoende gevarieerd aanbod (woningmenging);
- een voldoende kwalitatief woonaanbod (verbetering van de voorraad).

Globaal kiest Gent tegelijk voor verbetering van het wonen van de aanwezige stadsbevolking en voor stadsversterking door het ombuigen van de stadsvlucht (van vooral jonge gezinnen met kinderen) en het aantrekken van nieuwe bewonersgroepen, vooral jongeren en aankomende senioren. Deze keuze veronderstelt een actief beleid en volgehouden intense inspanningen van de verschillende bestuurslagen om (door verbetering en uitbreiding) een kwalitatief en kwantitatief aanbod tot stand te brengen. Er moeten circa 13.000 woningen gebouwd worden in de periode 1997-2007 in Gent. Deze bijkomende woningen worden verdeeld volgens een aantal visie-elementen:

- **Wonen hoort in de eerste plaats in de stad thuis.** Het uitbouwen van een sterk en dynamisch stedelijk gebied door vernieuwing en kwalitatieve uitbreiding is een eerste principe. Momenteel ligt het bouwtempo in de regio van Gent meer dan tweemaal zo hoog dan in Gent zelf. Met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de Vlaamse overheid daarin een trendbreuk realiseren en de woningbouw meer bundelen binnen de af te bakenen stedelijke gebieden. De afbakeningsprocedure zal op zich niet volstaan: het Vlaams Gewest moet in eerste instantie zoveel mogelijk de reserves binnenin kunnen mobiliseren en de reserves erbuiten blokkeren. Een grondbeleid van het Vlaams Gewest is dus meer dan ooit aan de orde.
- **Voldoende functiemenging in de stad.** Het wonen is het stedelijk **basisweefsel** bij uitstek. Wonen moet overal en zoveel mogelijk aanwezig zijn binnen het grootstedelijk gebied, voor zover het verzoenbaar is met de andere functies. De stedelijkheid van een gebied is pas volwaardig als erin gewoond wordt. Functievermenging is een goede zaak zolang het niet vernietigend werkt op het wonen. Daar waar het basisweefsel onderbroken is zal het moeten hersteld worden in combinatie met de reeds aanwezige functies zoals winkels, kantoren, e.d. Een nadrukkelijke integratie van woonontwikkelingen met openbaar vervoer en voorzieningen en het streven naar zelfvoorzienende stadsdelen (wat betreft basisvoorzieningen en wat betreft het hele scala aan woningtypes) zijn de doelstellingen.
- **Voldoende woningmenging in elk stadsdeel binnen de eigenheid van elke buurt.** Ieder gezin moet een geschikte en een betaalbare woning kunnen vinden in de stad. Een 'life-time' verblijf moet er met andere woorden mogelijk zijn. Dat veronderstelt een voldoende aanbod én menging van alle mogelijke woontypes per stadsdeel. De stad is dermate groot dat er deelgebieden te onderscheiden zijn die relatief autonoom functioneren in hun dagdagelijks functioneren. Deze stadsdelen zijn echter vaak té eenzijdig samengesteld. We onderscheiden **twee soorten woningmenging**: menging van kleine met grotere woningen en menging van sociale en particuliere woningen. Een voldoende menging van woontypes is dus van belang, zij dat de mate van menging niet overal dezelfde kan en moet zijn, maar van elk type is een minimum aandeel toch aangewezen.
- **Stedelijke bouwdichtheden in het grootstedelijk gebied.** Om van stedelijkheid te kunnen spreken moet er een voldoende hoge dichtheid zijn van functies en woningen. Omwille van de schaarste aan grond, maar

- ook omwille van de rendabiliteit van investeringen in voorzieningen moet een minimale woondichtheid voor de nieuwbouw nagestreefd worden binnen het grootstedelijk gebied, en dit ondanks de bestaande omgeving. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziet een **streefcijfer van 25 woningen per hectare**. Men dient daarbij voor ogen te houden dat men in een stad niet kan wonen zoals op het platteland; compacter wonen is nu eenmaal eigen aan de stad, al eeuwenlang. Het versterken van de identiteit van verschillende nederzettingvormen van stedelijk gebied en buitengebied is de doelstelling. Dit kan gebeuren enerzijds door voldoende hoge dichtheden te voorzien en anderzijds door versnippering in linten, gehuchten en verspreide bebouwing tegen te gaan.



3.1.2 Ruimtelijke principes van de gewenste Nederzettingsstructuur

3.1.2.1 Bouwdichtheden

Om het draagvlak van een stad te verbeteren en om de voorzieningen optimaal te benutten is de verdichting en uitbreiding van het stedelijk patrimonium noodzakelijk. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare per 'ruimtelijk samenhangend geheel' in een stedelijk gebied voorgeschreven en van minimaal 15 woningen per hectare per 'ruimtelijk samenhangend geheel' in een kern van het buitengebied:

3.1.2.2 Woningmenging

Omdat de nog bebouwbare terreinen moeten verdicht worden op een stedelijke manier zal er bij de ontwikkeling van grotere gebieden bijzondere aandacht moet uitgaan naar een aantal kwalitatieve randvoorwaarden. Tegenover een hoge densiteit moet een kwalitatieve inrichting van de woonomgeving staan. Deze nieuwe woonwijken moeten kwalitatieve openbare ruimten bevatten, bij voorkeur groene ruimten die tegelijk ook kunnen functioneren als speelruimte. Het ontwerp van openbaar domein neemt een wezenlijke plaats in het totaalconcept. Bij het ontwerp van nieuwe woonstraten is een verkeersluwe inrichting met straatbomen de regel en wordt de ruimte voor parkeren beperkt gehouden.

Bij grotere ontwikkelingen wordt ook de architectonische diversiteit van de woningen belangrijk. Om monotonie te vermijden worden grote projecten in onderdelen ingedeeld en gedifferentieerd door verschillende architectuur, woontypologie, materiaalkeuze, enz.

De kwaliteitsdoelstellingen zijn voor projecten in het stedelijk gebied (aantrekkelijke woningtypes, interessante stallingmogelijkheden voor auto's en fietsen van bewoners, voldoende groene en autoluwe woonomgevingen) minstens even belangrijk als de dichtheidsnormen om de stad als een echt alternatief voor de 'groene verkavelingen' uit te bouwen.

De tweede vorm van woningmenging is de **menging van woontypes**. Ook op dit niveau is er een menging nodig zodat men niet verplicht is om uit het gekend en geliefd woonmilieu te verhuizen omdat men gescheiden is, werkloos raakt, bejaard wordt, enz. Binnen elk stadsdeel moet het woonaanbod voldoende gedifferentieerd zijn.

De **appartementen** worden vooral in de stationsomgevingen (400 meterstraal), op de elf steenwegen en langs de andere belangrijke weginfrastructuur zoals de R40, B401, enz. voorzien. Appartementen lenen zich bovendien beter tot het mengen met andere functies dan eengezinswoningen.

Eengezinswoningen worden vooral ondergebracht in zijstraten en rustige woonstraten in de binnenste delen van een woonwijk, weg van de drukke verbindende wegen, lanen en straten. In de nieuwe en in herziening gestelde BPA's van het grootstedelijk gebied in het algemeen en in de kernstad in het bijzonder worden systematisch een aantal welgekozen straten of delen van straten uitsluitend voorbehouden voor eengezinswoningen.

Bij het opstellen van nieuwe en het herzien van bestaande BPA's binnen het grootstedelijk gebied wordt systematisch onderzocht en overwogen of niet-woongebouwen en terreinen een nieuwe bestemming als woonzone kunnen krijgen.

3.1.3.4 Kernen in het buitengebied

Vooruitlopend op het eindresultaat van het afbakeningsproces van het grootstedelijk gebied Gent behoren voor Gent volgende elementen van de gewenste nederzettingsstructuur tot het **buitengebied**.

Woonkernen in het buitengebied zijn **Drongen-dorp**, Baarle, Sint-Kruis-Winkel en Desteldonk. Het beleid richt zich hier op kwalitatieve opwaardering en opvang van de lokale behoeften en een goede inbedding in de omliggende open ruimte.

Voor de kleine straatdorpen in het noorden wordt gewerkt aan de inbreng van voorzieningen voor de leefbaarheid en de gedeeltelijke opvang van naastgelegen te verwijderen woninggroepen. Net als bij de voorstadskernen is lintbebouwing een specifiek beleidsthema.

Kleine woninggroepen tenslotte betreffen Mendonk, **Afsnee**, Luchteren-Campagne en Drie Leien en de woninggroep Terdonkplein op de linkerkanaaloever die ruimtelijk en functioneel sterk op de Evergemse kern Doornzele wordt betrokken. Verder worden ook enkele geïsoleerde woninggroepen in het kouter- en leieland ten westen en ten zuiden van Drongen hierbij gerekend (Beelaertmeersen, Kraaiaard, Baarleveld, Baarleboslaan-Baarlewarande, Halewijn en Slindonk). Een aantal geïsoleerde woninggroepen in het havengebied worden verwijderd.

3.1.4.5 Woninggroepen aansluitend bij en in bedrijventerreinen (= zonevreemde woningen)

Binnen en buiten de haven komen woonbuurten en woninggroepen voor die palen aan of omsloten zijn door huidige of toekomstige bedrijventerreinen.

Voor een aantal van deze woninggroepen en woongebieden kunnen de nodige maatregelen genomen worden om ook in de toekomst hun leefbaarheid te garanderen (inbreng van buffers of koppelingsgebieden, realisatie van milieuzonering op het bedrijventerrein, koppeling aan parken of andere woongebieden door een groenas...), zodat zij (eventueel na een herbestemming tot woonzone) als woongebied behouden en kwalitatief opgewaardeerd kunnen worden. Tot deze groep behoren bij een eerste beoordeling:

- Speistraat en Wijmenstraat (ca. 45 bewoonde woningen, vermengd met kleinschalige bedrijffjes, globaal te herbestemmen);
- ...

Nader detailonderzoek hieromtrent wordt vooropgesteld.

3.1.4.2.1 Woonprogrammatie

Gent kiest daarbij voor een offensief maar kwaliteitsvol woonuitbreidingsbeleid.

De woonprogrammatie vanuit de behoefte van de stad en de taakstelling van het Vlaams Gewest bedraagt 13.050 woningen op 10 jaar of 1.305 per jaar. De Stad Gent kan dit bereiken door middel van een stimuleringsbeleid en een verdichtingsbeleid. In het jaar 2000 bedroeg de nieuwbouwproductie slechts 900 eenheden.

Deze woonprogrammatie staat voor een evenwichtige verdeling naar gezinsgrootte (max. 2/3 appartementen, min. 1/3 eengezinswoningen), waarbij rekening werd gehouden met de verdere gezinsverdunding. Daarnaast worden ook het ombuigen van de stadsvlucht en de noodzakelijke verjonging van de stadsbevolking nagestreefd.

Er is verder een beperkte extra ruimtebehoefte voor 1.220 wooneenheden:

13.050 eenheden programmatie – 11.830 eenheden voorraad = 1.220 eenheden extra.

In het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Gent en het afbakeningsproces zal er dus een beperkt aantal nieuwe bouwterreinen en panden moeten herbestemd worden op het gewestplan.

3.1.4.7 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen

- voor de woningen gelegen in bedrijventerreinen wordt de aanpak zoals weergegeven in punt 3.1.4.5 gevolgd (met hetzij beschermende herbestemming, hetzij een begeleide verwerving);
- de compacte groepen met grotere aantallen woningen die gelegen zijn binnen het grootstedelijk gebied, maar buiten recreatiegebieden en ruimtelijk kwetsbare (groene) bestemmingen zoals gedefinieerd in het decreet, kunnen worden herbestemd tot (diverse vormen van) woongebied;

Voornoemde herbestemmingen tot (diverse vormen van) woongebied gebeuren waar mogelijk in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat voor het geheel van de betreffende deelruimte of het gebied wordt opgemaakt. Aangaande gebieden waar een dergelijk gebiedsgericht RUP niet tot de prioriteiten voor op te maken RUP's voor 2006 behoort, geeft een afzonderlijk thematisch 'RUP zonevreemde woningen' de nodige voorschriften aan in hun globaliteit.

Dit zijn algemene lijnen; bij de opmaak van de uitvoeringsplannen zal een gedetailleerde beoordeling plaatsvinden van elke specifieke plaatselijke ruimtelijke situatie.

3.2 Gewenste cultureel-recreatieve structuur

3.5.2.6 parken

Op een nog lager niveau is verspreid woongroen aanwezig, ingebed in het woonweefsel. De detaillering daarvan behoort niet tot het planniveau van het RSG.

5. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten

4.1 De binnenstad

Beschermen en (kwantitatief en kwalitatief) opvoeren van het **wonen in de drukke binnenstad** uit zich in het effectief realiseren van woningen (zo mogelijk van verschillende types en klassen) boven winkels, in grote complexen (steeds verplicht gemengd met woningen) en in de woonbuurten die gelegen zijn tussen de winkelassen. Dit uit zich eveneens in het vrijwaren van rust, stilte en groen in binnengebieden; en in het behouden en creëren van semi-publieke ruimten voor woninggroepen. Voor het bekomen van een evenwichtige en doorleefde binnenstad is dit essentieel.

4.2 De kernstad

De **structurele vernieuwing** mikt op een kordate en massale opwaardering en differentiëring van de woningvoorraad ten behoeve van een waaier aan bevolkingsgroepen met uiteenlopende woonbehoeften, -budgetten en -culturen. Zachte renovatie en vooral harde renovatie en structurele vervangingsbouw leiden tot eigentijdse woningen (met buitenruimte); behoud en creatie van groene en open ruimten en van pleinen door uitpitting, verwijdering en reorganisatie, zorgen voor aantrekkelijke en leefbare woonomgevingen. De eigenheid van elke woonbuurt wordt versterkt en vormt het kader voor de vernieuwingen en ingrepen.

4.3 De randstad, met haar vier lobben

Wonen is er de basisweefsel. Er treedt een belangrijke verdichting van het wonen op, zij het duidelijk gestructureerd met verschillende woontypologieën en de creatie van voldoende groen.

Beleidsdoelstellingen

Voor de uitwerking van deze deelruimte worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- de aantrekkelijke woonlobben zijn functioneel zelfvoorzienende stadsdelen;
- vier hoofdsteewegen met een tram- en fietsverbinding zorgen voor een hoogwaardige aansluiting tussen het randstedelijk gebied en de kernstad;
- het realiseren van kwaliteitsvolle **woonomgevingen** binnen het grootstedelijk gebied door het invullen van de bouwreserves;

Het **realiseren van kwaliteitsvolle woonomgevingen** heeft te maken met de hoge potenties van de randstad om nieuwe woonbehoeften binnen het grootstedelijk gebied op te vangen en zo de grotere open ruimten in de regio van verdere bebouwing te vrijwaren. Hierbij dienen de woonomgevingen een wervend karakter te bezitten voor nieuwe bewoners. De realisatie dient op een kwalitatieve en duurzame wijze te gebeuren. Dit heeft zowel te maken met de ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woontypologieën van voldoende dichtheid en gebaseerd op de bestaande nederzettingsstructuur, als met de afscherming van – in de eerste plaats te vermijden – externe negatieve invloeden op deze woonomgevingen. De aanwezigheid van een duidelijke ruimtelijke structuur met aanwezigheid van zowel aantrekkelijke groenelementen (wijk- en buurtgroen) als andere basisvoorzieningen en een aangepaste ontsluiting dienen als belangrijke troeven te worden uitgespeeld. Sterke verbindingen met de kernstad en haar sterke verscheidenheid aan grootstedelijke functies versterken de aantrekkingskracht. Bij de klassieke woontypologie van het huis in open, halfopen of rijbebouwing worden twee bouwlagen met zolder in het normale patroon toegepast om te kunnen verdichten.

4.4 De zuidelijke mozaïek

Het zuidelijke deel van de stad bestaat uit grote, monofunctionele entiteiten (UZ, Nieuw Gent, Expo, BME-CTL campus, Campus Sterre, enz.) en vervult de rol van kennispoort van de stad. In fragmenten van de mozaïek is een verscheidenheid aan wonen als basisweefsel prominent aanwezig, zoals elders in het stedelijk gebied.

4.7 Het kouter- en leieland

Kernen in het buitengebied

De kernen van Drongen-dorp en Baarle ontwikkelen zich als kernen in het buitengebied. Drongen heeft daarbij als enige van deze woonkernen een centrum met activiteiten en diensten en eveneens een lokaal bedrijventerrein (dat wat betreft uitzicht beduidend dient opgewaarderd te worden); het ontwikkelt zich tevens als toeristische kern in de Leievallei, ontsloten via het spoor en via een vlottere fietsverbinding met Blaarmeersen en kernstad. Temidden de natuur en in de nabijheid van de stad met haar belangrijke culturele uitstraling is het een aantrekkelijke afstapplaats voor wandelaars, fietsers en pleziervaarders. De woonontwikkeling blijft er, conform de vroegere keuze om de woonuitbreidingsgebieden te schrappen, beperkt tot de lokale behoefte. Baarle blijft een kleine kern in de buurt van een ruimtelijk beperkt regionaal bedrijventerrein. Het lokale openbaar vervoer in het kouter- en leieland wordt opgewaarderd en sterker gekoppeld aan het station van Drongen.

Kleinere woninggroepen en verkavelingsites worden niet verder ontwikkeld en krijgen het karakter van een gehucht verweven in het landbouwgebied. Hun ruimtelijke omvang blijft binnen de huidige vergunde perimeter.

5. Prioritaire beleidsthema's, actieprogramma en realisatie

5.1 (Stedelijk) aanbodbeleid

Gent schaaft zich achter het stedelijk gebiedbeleid uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Een verruimd aanbod aan stedelijke functies moet de positie in de Vlaamse ruit versterken. Het realiseren van de woonprogrammatie en de programmatie bedrijventerreinen en kantoren en in het bijzonder het snel mobiliseren van bestaande bedrijfsgronden speelt hierin een belangrijke rol. Verschillende acties passen binnen dit thema. In de komende beleidsperiode worden voor de woonprogrammatie de overtollige leegstand, ook boven winkels, weggewerkt en de grote terreinen aan bouwreserves gemobiliseerd; voor de bedrijvenprogrammatie wordt een ijzeren voorraad opgebouwd en een reëel uitgeefbaar pakket gerealiseerd van gemiddeld 20 ha per jaar voor verschillende bedrijfstypes. In het bindend gedeelte is men voorzichtiger door 10 ha te selecteren.

5.7.4 Opmaak ruimtelijke uitvoeringsplannen

Heel wat BPA's moeten herzien worden, heel wat ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten opgemaakt worden, in functie van de gewenste structuur (zie bindend gedeelte). Vaak sluiten ze andere bestemmingen en nieuwe initiatieven uit omdat de voorschriften te rigide zijn, omdat er indertijd geen nabestemmingen voorzien zijn, enz. De BPA's Binnenstad blijken in de praktijk bijvoorbeeld flexibeler te zijn dan de BPA's in de deelgemeenten. De herziene BPA's en de nieuwe RUP's zullen dus een stuk flexibeler moeten opgevat worden.

De Stad Gent voorziet de versnelde opmaak van een aantal BPA's en RUP's in functie van de gewenste ruimtelijke structuur beschreven in dit gemeentelijk structuurplan.

Bindend gedeelte

Taakstellingen tot 2007

2 Met het oog op het realiseren van 1.300 bijkomende wooneenheden per jaar (inclusief voorziene projecten), waarvan er minstens 300 sociale wooneenheden zijn voert de Stad Gent intensief overleg met de verschillende betrokken partners en neemt de nodige stimuleringsmaatregelen van actief en passief grond- en pandenbeleid. De stad evalueert jaarlijks de evolutie van het aantal woningen in het stedelijk gebied. Deze evaluatie maakt deel uit van het jaarverslag. Indien te grote afwijkingen ontstaan met de taakstelling voor het stedelijk gebied, bepaalt zij of extra stimulerende maatregelen noodzakelijk zijn.

1.3.4 Woonstudie

Om een efficiënt en vooral strategisch beleid te kunnen ontwikkelen, en de actiepunten uit de Beleidsnota Wonen en de maatregelen in uitvoering van het RSG met geactualiseerd materiaal te kunnen onderbouwen en te kunnen verfijnen en aanvullen met het oog op een zo hoog mogelijke efficiëntie en resultaat, heeft het stadsbestuur deze **woonstudie** opgezet. Zij biedt een inzicht in enerzijds de vraagzijde (woonnoden en -wensen), en anderzijds het woningaanbod.

En zij vertaalt dit in een actueel kader voor het woonbeleid en een reeks voorstellen van maatregelen. In het kader en ter voorbereiding van deze woonstudie zijn vier **deelstudies** uitgevoerd. Deze reiken elk voor zich een rijk palet aan gegevens en inzichten aan. Het betreft een kwantitatief onderzoek van de vraagzijde, een kwalitatief onderzoek van de vraagzijde, een kwantitatief onderzoek naar de huidige situatie en het aanbod en een studie naar de budgetten van gezinnen voor wonen in Gent, met volgende eindrapporten:

- 'Kwantitatieve analyse van de bevolking in Gent', juni 2008
- 'Resultaten van de analyse van de woonnoden', oktober 2008
- 'Analyse van het woonaanbod in Gent', oktober 2008
- 'Betaalbaarheid van het wonen in Gent', december 2008.

De resultaten van deze vier deelstudies werden samengevat in het eindrapport van de woonstudie; Dit eindrapport werd op 14 januari 2010 door het college goedgekeurd.

Uit dit eindrapport zijn volgende conclusies van belang voor dit RUP Stedelijk Wonen:

Wat betreft de kwantitatieve woonbehoeften (p.14) wordt een taakstelling voor 660 à 850 bijkomende woningen per jaar voorzien. Dit is een minimale taakstelling, want de eventuele RSV-taakstelling is ongekend en dus niet mee ingerekend.

Naar woningtype betekent dit minimaal 515 à 615 appartementen en 145 à 235 eengezinshuizen. Dit komt overeen met de 75% - 25% verhouding uit het RSG tussen appartementen en eengezinshuizen.

De minimale taakstelling voor sociale woningen voor behoud van het huidige aandeel: 70 à 90 bijkomende woningen per jaar / theoretische doelgroep van 8.500 huishoudens

In functie van een gedifferentieerd woonbeleid voor centrum en rand wordt er in het centrum gewerkt aan een densiteitsverlaging en vergroening door herstructureringen maar naar een verdichting in de weinig Deense rand

In functie van een gevarieerd woonaanbod geeft men voor gezinnen met kinderen voldoende aandacht aan eengezinshuizen en gestapelde grote woningen met voldoende groen en voorzieningen in de omgeving. Voor starters, alleenstaanden of koppels zonder kinderen zijn dan weer appartementen op goed bereikbare plaatsen voor openbaar vervoer en auto van belang en ook 'doorstroomwoningen'

Senioren moeten tijdig kunnen verhuizen naar kleinere, aangepaste woningen in de wijk, op rustige centrumlocaties

Binnen sociale huisvesting is een waaier aan types gewenst te integreren in grotere gemengde projecten

Verder zijn volgende conclusies nog van belang:

- **Het belang van goede grondgebonden woningen** (p. 21) (van verschillende types) om jonge gezinnen waarvan de meeste zelf niet weg willen uit de stad, maar door een zwak aanbod niet anders kunnen in de stad te houden. Daarom moeten grondgebonden woningen moeten meer gewicht krijgen dan appartementen
- Om tegemoet te kunnen komen aan een grote diversiteit aan bewoners met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling, is een voldoende **gevarieerd woonaanbod** nodig (p. 32). Dit betekent dat er gestreefd wordt naar een mix van woningtypes, met kleine en grote woningen, van private en sociale woningen, van huur- en koopwoningen.
- De vorken met **bouwdichtheden** die richtinggevend in de gewenste nederzettingsstructuur van het RSG zijn opgenomen worden, in overeenstemming met de principes die in de aanbod- deelstudie zijn gehanteerd, op een aantal punten best verfijnd om de beoogde ruimtelijke differentiatie en woonkwaliteiten beter te kunnen realiseren. De omvangrijke potenties in de randstadswijken (p. 42) worden optimaal benut om er in globaal groene woonomgevingen nieuwe stadswoningen, veelal (half)grondgebonden, te realiseren. Zowel naar aantal, als in de combinatie van aard, kwaliteit en betaalbaarheid, bieden zij mogelijke stadsverlaters een interessant alternatief voor het wonen (ver) buiten de stad. Slimme ontwerpen combineren daarbij een voldoende dichtheid van 25 woningen per ha met voldoende privaat groen en privacy en sterk buurtgroen dat het beeld domineert. Langs de steenwegen en in de wijk- en dorpskernen, met goed openbaar vervoer, zijn densere projecten, maar ook een grotere inbreng van appartementen op hun plaats.
- Grondgebonden woningen beschermen (p. 92): Grondgebonden woningen voldoen aan de woonwensen van velen. In stedelijke context betreft het huizen (veelal rijhuizen) met een relatief kleine stadstuin. Bij kleine en grote projecten is de trend aanwezig om grondgebonden woningen op te delen en/of te vervangen door appartementen. De bescherming die het stedelijk bouwreglement hiertegen biedt is dan ook belangrijk. Deze wordt best behouden. De bescherming van het aandeel grondgebonden woningen in de stad (en in de verschillende deelruimten), kan verder worden ondersteund door het hanteren van een maximumpercentage aan appartementen en/of een minimumpercentage aan grondgebonden woningen voor de woonprojecten.

I.4 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF EN VISIE

In het licht van voorgaand geschetste plannings- en beleidscontext geeft dit hoofdstuk het wenselijke ontwikkelingsperspectief en de visie weer voor de verschillende categorieën zoals opgenomen in "1.1.5 opzet van het RUP Stedelijk wonen"

Categorieën vormen een thematische onderverdeling waarbij stedenbouwkundig vergelijkbare problematieken worden samen genomen. Deze werkwijze laat niet alleen toe van de categorie binnen een duidelijke ruimtelijke visie en concept te kaderen, maar ook om gelijkaardige stedenbouwkundige voorschriften te ontwikkelen.

In de deelgebieden komen één of meerdere van deze categorieën voor. Voor de visie van elk deelgebied of onderdeel kan dan ook qua basisprincipes teruggevallen worden op de visie, zoals hieronder voor elke categorie is uitgewerkt.

Omdat elk deelgebied naast algemene thematische kenmerken ook specifieke aan de plek gebonden kenmerken heeft, wordt er in de toelichtingsnota voor elk deelgebied een meer specifieke visie en motivatie ontwikkeld in de paragrafen van de toelichtingsnota voor elk deelgebied:

- 1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming
- 1.5.7 voorstel van bestemming

▪ Binnen het gewestplan

- zonevreemde woningen in natuurgebied (kwetsbaar gebied)

De Codex geeft weinig mogelijkheden voor zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden waardoor enkel de opmaak van een RUP een fundamentele oplossing kan geven. Het gaat hier slechts om één geval waarvan gedetailleerde uitleg te vinden is onder het betreffende deelgebied.

Het zone-eigen maken van deze vergunde woningen is stedenbouwkundig verantwoord en is conform met de bepalingen volgens het RSG (zie p. 11). Het gaat hier over vergunde gebouwen die deel uitmaken van een grote cluster sociale koopwoningen. Er zijn geen effectieve biologische waarden aanwezig. Het gaat hier trouwens louter over het rechtzetten van een stedenbouwkundig-administratief probleem waardoor een aantal vergunde woningen door bepaalde administratieve handelingen van de overheid onterecht zonevreemd zijn geworden.

- zonevreemde woningen in "industriegebied"

Wanneer er geen intentie bestaat om de bestemming van deze gebieden te realiseren, wat de verwerving inhoudt van de zonevreemde woningen, is het ruimtelijk verantwoord van ook de bestemming te wijzigen. Het moet dan wel gaan om leefbare entiteiten waar nog een voldoende woonkwaliteit kan bekomen worden.

Het RSG stelt in het geval van de Spijstraat (Mariakerke) expliciet het behoud van deze woningen voorop en suggereert om de bestemming te wijzigen naar wonen. De omvang van dit woonlint is groot genoeg om als een leefbare entiteit te functioneren. Om ook in de toekomst de leefbaarheid ervan te garanderen suggereert het RSG een aantal maatregelen (bv. inbreng van buffers, realisatie milieuzonering op het bedrijventerrein, ...) zodat dit gebied als woongebied kan behouden en opgewaardeerd worden.

De woningen in de Kerkstraat (Gentbrugge) worden in het RSG niet expliciet vermeld. Er wordt in een dergelijk geval gepleit voor hetzij een beschermende herbestemming hetzij een begeleide verwerving. Omdat de aanwezigheid van een industriegebied binnen de dichte woonkern van Gentbrugge historisch is gegroeid rond een bestaand bedrijf, dat om onder meer om milieuredenen besloten heeft om zich te herlocaliseren, heeft het stadsbestuur beslist om niet alleen de bestaande zonevreemde woningen zone-eigen te maken maar om het volledige "industriegebied" op te zetten naar woongebied.

- zonevreemde woningen in "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen"

Bij de opmaak van de gewestplannen werden een aantal belangrijke gemeenschapsvoorzieningen opgenomen in een specifieke bestemmingsgebied volgens het gewestplan namelijk "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut". In de rand van deze gemeenschapsvoorzieningen, die zich

meestal in een reeds verstedelijkt gebied bevinden, werden extra uitbreidingsmogelijkheden voor de lange termijn voorzien. In een aantal gevallen bevinden deze extra uitbreidingsmogelijkheden zich daar waar nu woningen aanwezig zijn en zijn die woningen daardoor dus zonevreemd geworden. In de praktijk blijken die voorziene uitbreidingsmogelijkheden in een aantal gevallen te ruim bemeten en werden ook nooit gerealiseerd. Dit wellicht mede door de aanwezigheid van deze woningen. De mogelijkheden voor zonevreemde woningen binnen deze specifieke gewestplanbestemming waren in het verleden heel beperkt en ook in de Codex blijven er een aantal beperkingen gelden (zie p.6)

Het RSG verwijst nergens expliciet naar deze soort zonevreemde woningen maar stelt voor zonevreemde woningen enkel dat "*bij de opmaak van uitvoeringsplannen een gedetailleerde beoordeling zal plaatsvinden van elke specifieke plaatselijke situatie*"

Het betreft hier vier deelgebieden: Stropkaai / Frans van Ryhovelaan / Melkerijstraat / Gentbruggekouter. Een meer gedetailleerde visie die rekening houdt met de specifieke eigenschappen van het deelgebied is terug te vinden in de toelichtingsnota van het deelgebied zelf.

Voor de vier opgenomen gevallen wordt er na deze beoordeling van de specifieke situatie geoordeeld dat het wenselijk is om al deze zonevreemde woningen op te nemen in een "stedelijk woongebied". Zie hiervoor meer details in de toelichtingsnota voor de deelgebieden.

- Niet gerealiseerde of voorbijgestreefde bestemming van "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen"

Bij de opmaak van de gewestplannen werden er omvangrijke gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen vastgelegd hetzij als bestemming van reeds bestaande functies of als uitbreidingsmogelijkheden hiervoor.

Wat betreft de reeds bebouwde gebieden: een aantal van de gebouwen in deze "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen" die zich in de binnenstad situeren zijn (deels) leeg komen te staan. Men wil deze een meer multifunctionele invulling geven of deze hebben reeds een andere invulling gekregen maar de beperkingen van de bestemmingszone verhinderen dit of maken het afleveren van vergunningen onmogelijk. Het betreft hier de Leopoldskazerne (Charles de Kerkhovelaan) en de Ledegankstraat (gebouwen Hogeschool Gent)

Een aantal andere "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen" worden op zich niet in vraag gesteld voor wat betreft het reeds bebouwde deel omdat zich daar nog actieve functies op bevinden maar wel de soms zeer omvangrijke uitbreidingsmogelijkheden die in de omgeving voorzien zijn.

Nu blijken die uitbreidingsmogelijkheden veel te ruim bemeten. De stedenbouwkundige mogelijkheden binnen een "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen" zijn evenwel zo beperkt zodat er in deze gebieden eigenlijk geen ontwikkelingen mogelijk zijn en die gronden blijven dan ook onbebouwd.

Het betreft hier een omvangrijk scholencomplex in Oostakker

Het in beide gevallen onverantwoord vanuit een verantwoord en zuinig ruimtegebruik om de ontwikkeling van dergelijk omvangrijke gebieden te verhinderen.

In beide gevallen kan de wijziging naar een bestemming "stedelijk woongebied" (in zijn brede betekenis) een oplossing bieden omdat dit nog wel gemeenschapsvoorzieningen toelaat indien nodig maar ook mogelijkheden voor wonen of andere stedelijke functies en dus de nodige flexibiliteit kan bieden.

Binnen bestaande BPA's/RUP's

Het grootste aantal deelgebieden binnen dit "RUP stedelijk wonen" valt onder deze categorie. We onderscheiden volgende subcategorieën:

- Juridische problemen of materiele fouten veroorzaakt bij het opmaken of het toepassen van de plannen

Het gaat hier om problemen van diverse aard en schaal. Het gemeenschappelijk element is hier dat er ooit bij de opmaak van plannen duidelijk fouten werden gemaakt waardoor er problemen ontstaan bij de stedenbouwkundige vergunningverlening. Het kan gaan om onjuiste toepassing van het instrumentarium met juridische problemen tot gevolg of om zuivere materiële fouten die soms verstrekkende gevolgen kunnen hebben. Soms gaat het enkel om onzorgvuldig uitgewerkte voorschriften waarbij de gevolgen voor de dagelijkse vergunningverlening onvoldoende werden ingeschat (bv. problematiek beluiken en rooilijnen).

Het is niet meer dan ruimtelijk verantwoord dat de overheid deze problemen oplost. Meer detail over de aard hiervan is terug te vinden onder de deelgebieden.

- Woonzone (s.l.) met duidelijk onderbenutte mogelijkheden waar een grotere woningdichtheid stedenbouwkundig aanvaardbaar is

Een aantal gebieden hebben reeds een woonbestemming maar hebben slechts zeer beperkte mogelijkheden voor woningbouw. Meestal heeft dit te maken met de tijdsgeschiedenis waarin het plan werd opgemaakt waarin ruime percelen en een lage woondichtheid (vaak via open bebouwing) standaard was. Dit inefficiënt ruimtegebruik strookt niet meer met de geest van het RSG die een voldoende woningdichtheid oplegt in het grootstedelijk gebied.

- Potentiële woonzone met een bestemming die geen wonen toelaat

Hier gaat het over gebieden met diverse bestemmingen met het gemeenschappelijk kenmerk dat er geen wonen is toegelaten.

Het gaat hier in elk geval, zoals uit de screening bleek, over gebieden gelegen te midden van woongebieden waar de voorziene bestemming (andere dan wonen) nooit gerealiseerd werd of gebieden die wel geschikt zijn voor woningbouw maar waar geen enkele bebouwing toegelaten is.

In de meeste gevallen gaat het om gebieden met een economische bestemming (bv. lokale KMO-zones) of zones voor openbaar nut, soms over terreinen waar geen enkele bebouwing toegelaten is (tuinen, groenzone, ...).

- Zonevreemde woningen in een BPA

Het betreft hier één specifiek geval in de kern van Oostakker waarbij een volledig bouwblok woningen een bestemming "openbaar groen" kreeg in functie van de toenmalige visie op de inrichting van een dorpskern. Er werd evenwel nagelaten om deze woningen op te nemen in een oteigeningsplan en er werden er sindsdien ook geen verworven. Deze visie wordt trouwens niet meer ondersteund door het stadsbestuur. Deze halfslachtige houding bracht uiteraard de nodige problemen mee voor de vergunningverlening.

Alhoewel de Codex nu bassirechten voorziet voor dergelijke zonevreemde woningen, blijven er evenwel een aantal beperkingen gelden die normaal binnen een woongebied niet gelden. Zo mag het aantal wooneenheden niet verhoogd worden wat een omzetting van eengezinswoningen naar appartementen uitsluit. Bovendien gelden er ook beperkingen op het volume. Door de bestemming voor openbaar groen blijft er natuurlijk ook een hypotheek op de woningen rusten want zo lang deze bestemming niet is gewijzigd blijft de mogelijkheid bestaan dat de overheid deze woningen verwerft. Daarom is het beter de zonevreemdheid op te heffen.

- Onaangepaste stedenbouwkundige voorschriften

Deze groep sluit aan bij groep 1 maar onderscheidt er zich van door het feit dat het hier niet gaat om duidelijke fouten in stedenbouwkundige plannen of de toepassing ervan maar om stedenbouwkundige voorschriften die te weinig toekomstgericht/flexibel werden opgemaakt waardoor zij in de loop van de tijd problematisch en onaangepast zijn geworden. Het onderscheid met de categorie "materiele fouten" is soms niet zo goed te maken en is kwestie van interpretatie.

Stedenbouwkundige voorschriften kunnen:

- i.soms te rigide zijn zodat ze na verloop van tijd niet meer werkbaar zijn
- ii.door feitelijke toestanden achterhaald zijn
- iii.niet meer volledig beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige vereisten
- iv.problemen bevatten die pas veel later aan de hand van concrete gevallen naar boven komen

Het RSG voorziet expliciet in het actieprogramma dat dergelijke bestemmingsplannen worden gewijzigd.

I.5 REGISTER PLANBATEN EN PLANSCHADE

(zie ook toelichtingsnota bij deelgebieden en eventueel grafisch register planbaten en planschade)

In uitvoering van artikel 2.2.2, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat dit gemeentelijk RUP een register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding of een planbatenheffing.

In het kader van deze planopmaak moet er geen onderzoek verricht worden naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden inzake de bovengenoemde vergoedingsregelingen of heffing.

Deze toelichting en het bijhorende grafische register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijks aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling (planschade) of heffing (planbaten).

Planschade ontstaat wanneer, op basis van een in werking getreden RUP, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

Bovendien moet aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan:

- 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
- 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
- 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone, zoals bepaald in een plan van aanleg of een RUP;
- 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Planbaten ontstaan wanneer een in werking getreden RUP op een perceel één of meer van de bestemmingswijzigingen doorvoert. Concreet voor dit RUP gaat het enkel over de volgende bestemmingswijzigingen, opgesomd in artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 5° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt;

Het **grafisch register planbaten en planschade** kwam als volgt tot stand:

- 1° de verschillende bestemmingszones van de weergave van de juridische toestand werden omgezet naar de categorieën en subcategorieën van gebiedsaanduidingen (cf. artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- 2° de bestemmingen van dit gemeentelijk RUP zijn eveneens omgezet naar deze categorieën en subcategorieën van gebiedsaanduidingen (zie ook overzichtstabel in deel III);
- 3° de bestemmingszones en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften werden getoetst aan de bestemmingswijzigingscategorieën die volgens artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aanleiding kunnen geven tot planbaten. de "zone voor wonen" (Z8) en de "zone voor tuinen" (Z9) zetten de bestemming industriegebied om in de bestemmingscategorie "wonen". Dit valt onder categorie 5 van artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- 4° de bestemmingszones en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften werden getoetst aan de gevallen die volgens artikel 2.6.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aanleiding kunnen geven tot planschade. Het bouwverbod in de zone voor buffer, zone voor park, zone voor groenas en lokale bedrijvigheid; zone voor groenas, met de subzones voor gemeenschapsvoorzieningen met parkachtig en/of natuurlijk karakter en de oeverstrook en de zone voor ontsluitingswegen kunnen aanleiding geven tot planschade.
- 5° alle betrokken bestemmingswijzigingen uit de hiervoor vermelde punten (3° - 6°) zijn grafisch weergegeven op het "grafisch register planbaten en planschade".

DISCLAIMER

Dit overzicht planbaten, planschade kapitaalschade- en gebruikerscompensatie is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde regelgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden van openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Of de bestemmingswijziging voor een bepaald deelgebied al dan niet een planschadevergoeding of planbatenheffing tot gevolg heeft wordt hieronder globaal in een overzichtstabel aangegeven en nogmaals herhaald in de toelichtingsnota per deelgebied. Wanneer dit het geval is wordt dit ook in een plan "grafisch register planbaten en planschade" aangegeven.

Er is voor geen enkel deelgebied planschade verschuldigd vermits er nergens een bouwverbod wordt voorzien maar integendeel alle deelgebieden een bestemming "stedelijk woongebied" krijgen waar woningbouw steeds mogelijk blijft (voor gebieden die reeds een woonbestemming hebben) of wordt (voor gebieden die een woonbestemming krijgen)

Voor de meeste deelgebieden is er ook geen een planbatenheffing te verwachten. Dit is het geval voor alle deelgebieden die zich binnen een BPA of RUP situeren. De nieuwe bestemming van deze deelgebieden wijzigt de categorie waaronder het bestemmingsvoorschrift sorteert immers niet.

Of het deelgebied in een BPA of RUP nu een bestemming heeft voor wonen, voor groen, gemeenschapsvoorzieningen, KMO of enige andere bestemming maakt op zich niets uit. Al deze bestemmingen zijn aanvullende bestemmingen bij het wonen, zoals trouwens ook de bestemming "woongebied" binnen het gewestplan toelaat, en vallen daarom onder de categorie "wonen" volgens de betreffende bepalingen in de Codex. De bestemmingswijziging naar "stedelijk woongebied" wijzigt hier niets aan.

Voor de deelgebieden waarvoor enkel de gewestplanbestemming geldt zijn er in principe wel planbaten te verwachten. Het gaat hier immers steeds over omzettingen van "industriegebied" of "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen", "parkgebied" of "natuurgebied" naar "stedelijk woongebied". De nieuwe bestemming van deze deelgebieden wijzigt wel degelijk de categorie waaronder het bestemmingsvoorschrift sorteert (art. 2.6.4 §5 en §3). Het gaat hier in totaal om 9 gevallen.

Wanneer het over het zone-eigen maken gaat van zonevreemde woningen zal dit in de praktijk wel geen effectieve planbaten met zich meebrengen omdat zonevreemde woningen vrijgesteld zijn van planbaten. Het aantal gevallen waar effectief planbaten zal verschuldigd zijn, is dus nog beperkter.

	deelgebieden	Huidige bestemmingscategorie	Nieuwe bestemmingscategorie	Planbaten
Drongen	Oude Gentweg/Veerstraat	woongebied	woongebied	geen
Gentbrugge	Desiree Mercierlaan	woongebied	woongebied	geen
	Emiel Claeyslaan	natuurgebied	woongebied	Planbaten
	Gentbruggekouter	industriegebied gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	woongebied	Planbaten
	Jean Jaureslaan	woongebied	woongebied	geen
Gent	Charles De Kerkhovelaan	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	woongebied	Planbaten
	Coupure	woongebied	woongebied	geen
	Dukkeldamstraat	woongebied	woongebied	geen
	Ekkergem	woongebied	woongebied	geen
	Elyzeese velden	woongebied	woongebied	geen
	Frans Van Ryhovelaan			geen
	Heernis	woongebied	woongebied	geen
	Kalvermarkt	woongebied	woongebied	geen
	Ledeganckstraat	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	woongebied	Planbaten
	Marseillestraat	woongebied	woongebied	geen
	Melkerijstraat	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	woongebied	Planbaten
	Meulesteedsesteenweg	woongebied	woongebied	geen
	Muinkpark	woongebied	woongebied	geen
	Nekkersputstraat	woongebied	woongebied	geen
	Ottergemsesteenweg	woongebied	woongebied	geen
	Prinsenhof	woongebied	woongebied	geen
	Sint-Macharius	woongebied	woongebied	geen
	Sint-Michiels	woongebied	woongebied	geen
	Stropkaai	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	woongebied	Planbaten
	Tolhuis	woongebied	woongebied	geen
	Zuid	woongebied	woongebied	geen
Ledeberg	Peynaertkaai	woongebied	woongebied	geen
	Sas- en Bassijnwijk	woongebied	woongebied	geen
Mariakerke	Hippoliet Van Peenestraat	parkgebied	woongebied	Planbaten
	Speistraat	industriegebied	woongebied	geen
Oostakker	Bredestraat 1	woongebied	woongebied	geen
	Bredestraat 2	woongebied	woongebied	geen
	Centrum-noord	woongebied	woongebied	geen
	Centrum-zuid	woongebied	woongebied	geen
	Groenstraat	woongebied	woongebied	geen
	Ledergemstraat	woongebied	woongebied	geen
	Sint-Jozefstraat	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	woongebied	Planbaten
	Wittewalle	woongebied	woongebied	geen
Sint-Amandsberg	Admiraalstraat	woongebied	woongebied	geen
	Adolf Baeyensstraat	woongebied	woongebied	geen
	Antwerpsesteenweg/ Quinten Metsysstraat	woongebied	woongebied	geen
	Antwerpsevoetweg	woongebied	woongebied	geen
	Beelbroekstraat	woongebied	woongebied	geen
	Carelshof	woongebied	woongebied	geen
	Gerardstraat	woongebied	woongebied	geen
	Grondwetlaan	woongebied	woongebied	geen
	Herlegemstraat	woongebied	woongebied	geen

	Heyveldstraat 1	woongebied	woongebied	geen
	Heyveldstraat 2	woongebied	woongebied	geen
	Hogeweg	woongebied	woongebied	geen
	Johannes Hartmanlaan	woongebied	woongebied	geen
	Kwadenplasstraat	woongebied	woongebied	geen
	Nijverheidskaai	woongebied	woongebied	geen
	Potuitstraat	woongebied	woongebied	geen
	Rietzangerstraat	woongebied	woongebied	geen
	Orchideestraat 1	woongebied	woongebied	geen
	Orchideestraat 2	woongebied	woongebied	geen
	Schuurstraat	woongebied	woongebied	geen
	Spijkstraat	woongebied	woongebied	geen
	Vriendschapsstraat	woongebied	woongebied	geen
Sint-Denijs-Westrem	Afsnee-dorpskern 1	woongebied	woongebied	geen
	Afsnee-dorpskern 2	woongebied	woongebied	geen
	Afsnee-dorpskern 3	woongebied	woongebied	geen
	Hogeheerweg	woongebied	woongebied	geen
Wondelgem	Parkstad	woongebied	woongebied	geen

I.6 VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET GEMEENTELIJK RUP

Een overzicht van de stedenbouwkundige voorschriften die strijdig zijn met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden opgeheven, is terug te vinden in de toelichtingsnota voor elk deelgebied onder het hoofdstuk:

- 1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan