



Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent

Beleidskader voor de toepassing van het begrip ruimtelijk rendement in de Stad Gent en de boordeling van de verruimde afwijkingsmogelijkheden in de VCRO voor verkavelingen en BPA's ouder dan 15 jaar

22 augustus 2019

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

bouwen@stad.gent

Inhoud

1. Aanleiding en achtergrond	4
1.1. Doel van de nota	4
1.1.1. Introductie van het begrip ruimtelijk rendement	4
1.1.2. Verkavelingen ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer	6
1.1.3. Verruimde afwijkingsmogelijkheden in BPA's ouder dan 15 jaar	7
1.2. Aanpak interne werkwijze	8
2. Ruimtelijk rendement in Ruimte voor Gent	10
2.1. Thema 1: ruimtelijk verdichten, verluchten en ontpitten	11
2.2. Thema 2: Functioneel verweven	12
2.3. Thema 3: Versnippering van open ruimte wegwerken en tegengaan	13
2.4. Thema 4: Beeldkwaliteit verhogen	13
2.5. Thema 5: Energiebewust plannen en ontwerpen	18
3. Gebiedsgerichte differentiatie	19
3.1. Vier deelruimtes	19
3.2. Ruimtelijke knooppunten van verschillende schaalniveaus	19
3.3. Specifieke ruimtes	20
3.4. Overzicht	20
4. Deelruimte Binnenstad	22

4.1. Visie Ruimte voor Gent	22
4.2. Concrete vertaling	29
4.3. Overzicht van de BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar	33
4.4. Afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar	34
4.4.1. Algemene afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar (Binnenstad)	34
4.4.2. Specifieke afwegingscriteria voor (delen van) BPA's en verkavelingen die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten (Binnenstad)	37
5. Deelruimte Kernstad	40
5.1. Visie Ruimte voor Gent	40
5.2. Concrete vertaling	44
5.3. Overzicht van BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar	53
5.4. Afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar	54
5.4.1. Algemene afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar (Kernstad)	54
5.4.2. Specifieke afwegingscriteria voor (delen van) BPA's en verkavelingen die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten (Kernstad)	61
6. Deelruimte Groeistad	66
6.1. Visie Ruimte voor Gent	66
6.2. Concrete vertaling	71
6.3. Overzicht van de BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar	83
6.4. Afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar	84
6.4.1. Algemene afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar (Groeistad)	85
6.4.2. Specifieke afwegingscriteria voor (delen van) BPA's en verkavelingen die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten (Groeistad)	88
7. Deelruimte Buitengebied	97
7.1. Visie Ruimte voor Gent	97
7.2. Concrete vertaling	98
7.3. Overzicht van de BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar	102
7.4. Afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar	103
7.4.1. Algemene afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar (Buitengebied)	104
7.4.2. Specifieke afwegingscriteria voor (delen van) BPA's en verkavelingen die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten (Buitengebied)	106
8. Begrippenlijst	108

Leeswijzer

Dit document bevat enerzijds een duiding van het begrip ruimtelijk rendement gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent. Anderzijds bevat dit document concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met aanvragen die afwijken van bijzondere plannen van aanleg (BPA's) en verkavelingen die ouder zijn dan 15 jaar.

Opbouw

Hoofdstuk 1 vat samen welke mogelijkheden er zijn op basis van de wijzigingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Hoofdstuk 2 legt de link tussen ruimtelijk rendement zoals opgenomen in de VCRO en de toepassing ervan volgens Ruimte voor Gent.

De blauwe cursieve tekst in het document is letterlijk overgenomen vanuit Ruimte voor Gent en geeft duiding bij bepaalde zienswijzen.

Hoofdstuk 3 geeft een woordje uitleg over de gebiedsgerichte benadering van Ruimte voor Gent. De concrete toepassing van het principe ruimtelijk rendement is immers verschillend per deelruimte, zoals omschreven in Ruimte voor Gent. Om voor specifieke gebiedsgerichte vragen een antwoord te vinden, zoekt u best bij de hoofdstukken waarin de specifieke vraag ligt:

- > **Hoofdstuk 4:** deelruimte Binnenstad
- > **Hoofdstuk 5:** deelruimte Kernstad
- > **Hoofdstuk 6:** deelruimte Groeistad
- > **Hoofdstuk 7:** deelruimte Buitengebied

Bij de hoofdstukken 4 tot en met 7 vindt u telkens volgende onderverdelingen:

1. Visie Ruimte voor Gent per deelruimte: hier vindt u de letterlijke overname van stukken tekst uit Ruimte voor Gent, ter info.
2. Concrete vertaling per deelruimte: hier vindt u meer algemene informatie – los van de ligging in of buiten een BPA – over de toepassing van het begrip ruimtelijk rendement binnen die deelruimte. Het betreft onder meer principes m.b.t. het mogelijk programma, de densiteit, de publieke ruimte, het groen karakter, de herkenbaarheid en de mogelijke bouwhoogtes, voor aanvragen in zowel het gewone weefsel als in de knooppunten van de verschillende schaalniveaus.
3. Overzicht van BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar in die deelruimte
4. Afwegingscriteria binnen die BPA's en verkavelingen voor die deelruimte
 - a. Algemene afwegingscriteria: hierin staat aan welke principes van de BPA's we vasthouden en op welke voorschriften we afwijkingen toestaan.
 - b. Specifieke afwegingscriteria voor aanvragen in BPA's die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten: hier vindt u informatie over welke BPA's samenvallen met of in de invloedssfeer van een knooppunt liggen. Om afwijkingen te beoordelen, is daarvoor dikwijls verder ontwerpend onderzoek (hetzij door de initiatiefnemer, hetzij door de stedelijke diensten) noodzakelijk.

1. Aanleiding en achtergrond

1.1. Doel van de nota

Op 8 december 2017 wijzigde de Vlaamse Regering heel wat bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Dit heeft grote invloed op hoe we de aanvragen van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen moeten of kunnen beoordelen. Verkavelingen ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer en afwijken van voorschriften van BPA's die ouder zijn dan 15 jaar is gemakkelijker. De goede ruimtelijke ordening wordt daarvoor de belangrijkste beoordelingsgrond, met het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' als nieuw onderdeel daarvan.

Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit mogelijkheden voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...). Dit vraagt enerzijds om een **beleidskader** als leidraad voor de toepassing van het begrip ruimtelijk rendement in de Stad Gent, anderzijds om een consequente toepassing van de verruimde afwijkingmogelijkheden.

Dit beleidskader is één van de acties die we ondernemen om het begrip ruimtelijk rendement duidelijk te omschrijven binnen Gent. We onderzoeken ook welke BPA's en verkavelingen waarvan de bestemmingen en de voorschriften niet meer stroken met de uitgezette beleidsvisie in Ruimte voor Gent, hetzij opgeheven worden, hetzij stelselmatig herzien kunnen worden.

1.1.1. Introductie van het begrip ruimtelijk rendement

De VCRO omschrijft in artikel 4.3.1. de goede ruimtelijke ordening. Nieuw hierin is het begrip 'ruimtelijk rendement'.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die

vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

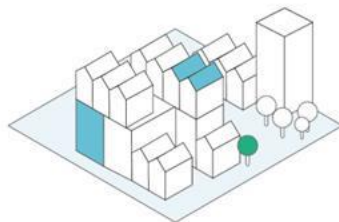
Naast de bestaande toestand en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, kunnen we nu ook de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening brengen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De Vlaamse Regering omschrijft het ruimtelijk rendement als volgt:

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen omschrijft het begrip ruimtelijk rendement in één van de uitgewerkte beleidskaders 1 als volgt:

Ruimtelijk rendement verhogen in het huidige ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik

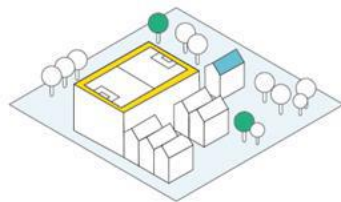
Nieuwe ruimte-behoevende maatschappelijke ontwikkelingen krijgen zoveel mogelijk een plaats binnen het huidige ruimtebeslag. Het verhogen van het ruimtelijk rendement resulteert in een efficiënter of hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik), hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.



Intensivering

Intensivering

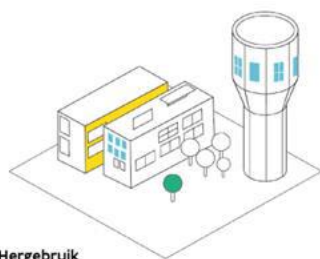
Intensivering is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering.



Verweving

Verweving

Verweving is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuren is een vorm van verweving.

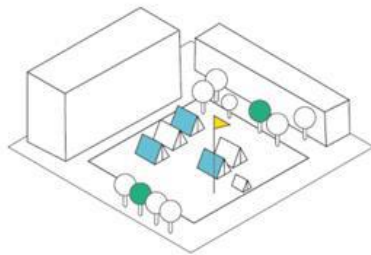


Hergebruik

Hergebruik

Hergebruik is het opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies die bijna niet meer worden gebruikt. Hergebruik betreft zowel renovatie als sloop- en nieuwbouwopgaven van vandaag. Kansen vanuit bodemsanering worden benut. Hergebruik is een hefboom om een ruimte efficiënter te gebruiken dan in de oorspronkelijke situatie.

¹ Zie op de website van Ruimte Vlaanderen: Publicatie 2018: [Strategische Visie](#)



Tijdelijk ruimtegebruik

Tijdelijk ruimtegebruik

Tijdelijk ruimtegebruik is het toelaten van activiteiten in een ruimte die is bedoeld voor andere doeleinden op een ander of later moment. De voorlopige activiteit mag een toekomstig ander gebruik niet hypothekeren en is dus omkeerbaar. Het is nodig om te anticiperen op toekomstig ander gebruik bij nieuwbouw en constructies aanpasbaar of verplaatsbaar te ontwerpen zodat het gebruik ervan doorheen de tijd kan veranderen.

Rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking

Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit zoveel mogelijk verhogen en zeker niet aantasten. Rendementsverhogingen gaan gepaard met het verhogen van de klimaatbestendigheid van het ruimtebeslag, bijvoorbeeld via groenblauwe dooradering en het voorzien in hernieuwbare energie. Het aandeel van verharding, ook binnen het ruimtebeslag, moet beperkt blijven. Ruimtelijk rendement vereist lokaal maatwerk en motivering van de gemaakte keuzes. Zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden is maatwerk aan de orde.

Rendementskansen zijn locatieafhankelijk

De kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders. Waar rendementskansen gering zijn, kan dit ook leiden tot minder intensief ruimtegebruik of omkeerbaar ruimtegebruik.

Als vergunningverlenende overheid is het dus van belang dat we het begrip 'ruimtelijk rendement' correct interpreteren en deze interpretatie ondubbelzinnig en transparant vertalen naar burgers en ontwikkelaars. De introductie van het begrip ruimtelijk rendement betekent immers geen vrijgeleide om overal hoger en dichter te gaan bouwen. Een verdichting op de ene plaats biedt de mogelijkheid, maar dikwijls ook de noodzaak tot ontpitting of ontharding op een andere plaats. Bovendien zijn hergebruik en verweving evenwaardige vormen van ruimtelijk rendement. Dit document biedt kapstukken om met deze gelijkwaardige principes om te gaan, afhankelijk van de context.

1.1.2. Verkavelingen ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer

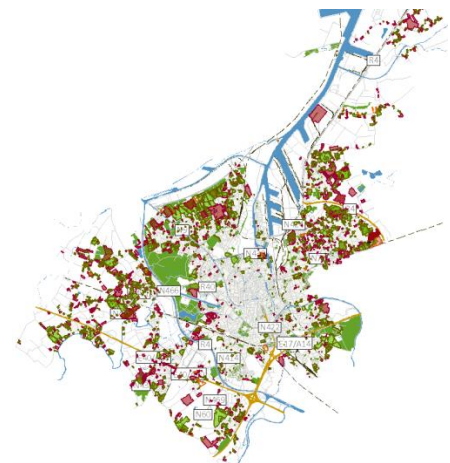
Regelgeving VCRO: [Art. 4.3.1, §1](#) en [Art. 4.4.1](#)

- > Voorschriften die betrekking hebben op wegenis en openbaar groen blijven behouden en moeten we volgen. Hier geldt de afwijkingsmogelijkheid dus niet.
 - Wegenis die niet conform de verkaveling is, kan niet vergund worden: nieuwe wegenis, afwijkend van de verkaveling, of het verleggen van bestaande wegenis is dus niet mogelijk.
 - Dit geldt ook voor openbaar groen: ook deze zones moeten behouden blijven. Afwijken hiervan om delen te bebouwen is niet mogelijk.
- > De overige voorschriften vormen op zich geen weigeringsgrond meer. Dat betekent dat die voorschriften hun dwingend karakter verliezen. Aanvragen mogen nog beoordeeld worden op basis van de voorschriften, maar kunnen – indien de aanvraag de voorschriften niet volgt – ook beoordeeld worden op basis van de goede ruimtelijke ordening. Een aanvrager kan dus kiezen of hij zich bij zijn ontwerp aan de voorschriften houdt of niet.

- > Dit betekent geen afwijking van de verkavelingsvoorschriften en geen bijstelling van de verkaveling (vroeger: wijziging van de verkaveling). Het kan bij een gewone aanvraag tot omgevingsvergunning voor een stedenbouwkundige handeling. De aanvrager zal nog wel de conformiteit met de voorschriften moeten behandelen, maar kan hier op een geldige manier van afwijken, als het gevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.
- > Het toepassen van art. 4.4.1 met zijn beperkingen² is dus niet meer aan de orde in deze verkavelingen.
- > Afwijkingen van verkavelingen ouder dan 15 jaar moeten via de gewone procedure³ worden aangevraagd. Dit wil zeggen dat een openbaar onderzoek nodig zal zijn. Dit is terug te vinden in art. 13 van het BVR Omgevingsvergunning.
- > Niet-vergunningsplichtige handelingen worden niet beschouwd als strijdig met de verkavelingsvoorschriften.

Op basis van het beoordelingskader opgenomen in dit document onderzoeken we welke acties op lange termijn nodig zijn voor de bestaande verkavelingen:

- > Overzicht opstellen van alle verkavelingen, met datum.
- > Waar verkavelingen niet meer stroken met de beleidsvisie op die plek, zullen we actie ondernemen om deze verkavelingen proactief op te heffen.
- > Recentere verkavelingen zullen we om de 5 jaar bekijken in functie van mogelijke opheffing.
- > De nieuwere verkavelingen (jonger dan 15 jaar) zijn meer vanuit de uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Gent en Ruimte voor Gent opgemaakt, waardoor herziening vermoedelijk minder nodig zijn.



1.1.3. Verruimde afwijkingsmogelijkheden in BPA's ouder dan 15 jaar

Regelgeving VCRO: Art. 4.4.9/1

- > Voorschriften die betrekking hebben op wegenis en openbaar groen blijven behouden en moeten gevolgd worden. Hier geldt de afwijkingsmogelijkheid dus niet.
 - Wegenis die niet conform het BPA is, kan niet vergund worden: nieuwe wegenis, afwijkend van het BPA, of het verleggen van bestaande wegenis is dus niet mogelijk.
 - Dit geldt ook voor openbaar groen: ook deze zones moeten behouden blijven. Afwijken hiervan om delen te bebouwen is niet mogelijk.
 - Wanneer een voorschrift het behoud van een niet-beschermd erfgoedpand beoogt, kan hiervan ook niet worden afgeweken. Voor de overige voorschriften van dat pand gelden dezelfde afwijkingsmogelijkheden als voor andere panden.

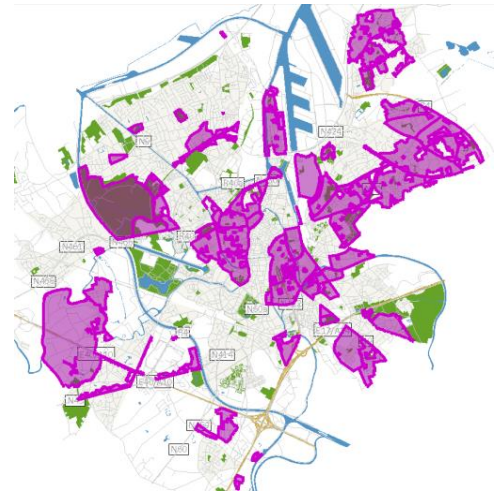
² Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

³ Gewone procedure vanaf 1 augustus 2018.

- > Enkel in BPA's waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming⁴ geldt.
- > Afwijkingen mogelijk voor bestemming en voorschriften (dus ook op bestemming, V/T en bouwlagen).
- > Het toepassen van art. 4.4.1 met zijn beperkingen⁵ wordt hierdoor niet meer relevant in deze BPA's, de afwijkingmogelijkheden via 4.4.9/1 zijn immers veel ruimer.
- > De aanvraag moet uitdrukkelijk de vraag tot afwijking vermelden.
- > We moeten de afwijking wel altijd toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.
- > Er is altijd een openbaar onderzoek, dus de gewone procedure in plaats van de vereenvoudigde procedure.
- > Niet-vergunningsplichtige handelingen worden niet beschouwd als strijdig met de verkavelingsvoorschriften, tenzij de voorschriften dit uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden.

Op basis van het beleidskader opgenomen in dit document onderzoeken we welke acties op (middel)lange termijn nodig zijn voor de bestaande BPA's:

- > Vanaf januari 2019 zullen alle BPA's ouder dan 15 jaar zijn.
- > BPA's selectief bekijken en keuze maken uit:
 - bestendigen keuzes en voorschriften BPA (geen afwijking toelaten)
 - afwijking toelaten
 - BPA herzien (verkorte procedure⁶): dit zal nodig zijn als blijkt dat de voorschriften binnen een BPA niet (meer) overeenstemmen met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling op die plaats (o.b.v. de principes van Ruimte voor Gent)
 - opmaak nieuw RUP



1.2. Aanpak interne werkwijze

De wijze van implementatie van dit beleidskader in de dagelijkse werking binnen de vergunningverlening is omschreven in een apart document.

Globaal gelden volgende richtlijnen:

- > Beperkte afwijkingen in het gewone weefsel, zonder impact op de omgeving, kan de omgevingsambtenaar zelf beoordelen in overleg met zijn of haar klankbord.

⁴ Harde gewestplanbestemmingen: woongebieden, met uitzondering van woonparken; industriegebieden in de ruime zin; dienstverleningsgebieden; gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

⁵ Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

⁶ Artikel 7.4.4./1 van de VCRO voorziet in een verkorte procedure om inrichtingsvoorschriften van BPA's en RUP's te herzien. Er is nog een besluit van de Vlaamse Regering vereist vooraleer hiervan gebruik kan gemaakt worden.

- > Voor meer ingrijpende afwijkingen in het gewone weefsel, waarbij er wel impact is op de omgeving, vragen we aan de initiatiefnemer om via ontwerpend onderzoek aan te tonen dat de afwijking motiveerbaar is vanuit de principes van Ruimte voor Gent. Dergelijke ontwerpen nemen we verder intern op en bespreken we in grotere groep (via het regio-overleg).
- > Voor aanvragen met afwijking, die in wijkknooppunten liggen, passen we hetzelfde stramien toe: de initiatiefnemer motiveert via ontwerpend onderzoek de mate van afwijken. Dit bespreken we op het regio-overleg. Indien noodzakelijk doen we intern bijkomend (ontwerpend) onderzoek via workshops.
- > Aanvragen tot afwijking binnen stedelijke knooppunten bespreken we in workshops. Deze workshops stellen we samen met medewerkers van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning. Afhankelijk van de specificiteit of grootte van de zone vullen we aan met andere stadsdiensten en de ontwerpkamer van de Stadsbouwmeester.
- > De uitwerking van stedelijke transferia en stadsregionale knooppunten pakken we stadsbreed aan. Dit verloopt via andere trajecten.

Op basis van de verschillende besprekingen en onderzoeken kan blijken dat het gevraagde, of de ontwikkeling van een knooppunt, dusdanig afwijkt van de bepalingen van het bestaande BPA of een verkaveling dat een herziening van het BPA of de opmaak van een nieuw RUP noodzakelijk blijkt.

2. Ruimtelijk rendement in Ruimte voor Gent

Vijf thema's

Ruimtelijk rendement is ook terug te vinden in de nieuwe structuurvisie Ruimte voor Gent. Om een antwoord te bieden op de uitdagingen die op ons afkomen en om onze globale visie bij elk ruimtelijk project concreet te kunnen maken, benoemt Ruimte voor Gent vijf ruimtelijke thema's. Het principe van het verhogen van het ruimtelijk rendement is terug te vinden in deze thema's:

- > ruimtelijk verdichten, verluchten en ontpitten
- > functioneel verweven
- > versnippering van open ruimte wegwerken en tegengaan
- > beeldkwaliteit verhogen
- > energiebewust plannen en ontwerpen

In het kader van de verruimde afwijkingsmogelijkheden in de VCRO ontstaan voor elk van deze thema's opportuniteiten op voorwaarde dat we op een duurzame en consequente manier met de afwijkingsmogelijkheden omgaan.

We behandelen de thema's hierna apart, maar ze zijn evenwaardig en complementair aan elkaar en moeten dus samen gelezen worden. Afweging gebeurt op basis van de verschillende thema's samen.

We kunnen de principes en ruimtelijke thema's van Ruimte voor Gent niet één op één vertalen naar concrete dossiers van omgevingsvergunningsaanvragen. De Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent is een strategisch document, dat het ruimtelijk beleid uitzet voor de komende decennia. Dit strategisch document schetst de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en zet de beleidslijnen uit.

Daarentegen heeft een omgevingsvergunningsaanvraag betrekking op een concreet project op een vrije kleine plek, dit in relatie tot het volledige Gentse grondgebied. De principes die Ruimte voor Gent formuleert, zetten lijnen uit, maar doen geen uitspraak over wat er met één specifiek project op een bepaald perceel moet gebeuren. Om de principes op een juiste manier te vertalen naar concrete plekken in de stad, maar ook om te vermijden dat de principes verkeerd geïnterpreteerd worden, is een tussenstap nodig.

In Ruimte voor Gent staat bijvoorbeeld dat de potentiële verdichting in Gent vooral in de deelruimte Groeistad moet plaats hebben. Dit wil echter niet zeggen dat om het even waar in de Groeistad een groot programma kan gebouwd worden. Om te beoordelen waar meer en waar minder kan verdicht worden, is een concreet afwegingskader nodig, een tussenstap.

Een ander voorbeeld zijn de knooppunten die Ruimte voor Gent aanduidt. Knooppunten zijn plekken in het weefsel waar meer mogelijkheden zijn, omdat er een kruising van netwerken en een pakket van voorzieningen zijn. Knooppunten zijn in Ruimte voor Gent opgedeeld naar schaalniveau: stadsregionaal, stedelijk, op wijkniveau, ... Een meer gedetailleerde opdeling maakt Ruimte voor Gent niet. In de praktijk is het echter belangrijk om te weten dat niet alle knooppunten van eenzelfde schaal dezelfde ontwikkelingspotenties hebben: afhankelijk van de ligging en de aan- of afwezigheid van bepaalde voorzieningen en / of netwerken, kan het ene wijkknooppunt meer uitgebouwd worden dan het andere. Die nuances zijn van een te gedetailleerde schaal om in Ruimte voor Gent op te nemen, maar zijn belangrijk in de concrete vergunningverlening. Een beoordelingskader is hiervoor een noodzakelijke tussenstap, maar niet de enige.

Die tussenstap is dus de vertaling van de principes van Ruimte voor Gent, die een uitspraak doen over een groter deelgebied, naar concrete handvaten om een omgevingsvergunning te kunnen beoordelen op een bepaalde plek. Ruimte voor Gent biedt kapstokken om dit beoordelingskader te maken. Het beoordelingskader wordt dus opgemaakt aan de hand van de principes van Ruimte voor Gent, gevoed met situaties uit de praktijk, gebiedsgericht gedifferentieerd, om de juiste nuances te kunnen inbouwen. We kunnen dit kader dan inzetten om omgevingsvergunningsaanvragen te beoordelen. Het geeft een concreter antwoord op invloedsferen van knooppunten, programmatorische mogelijkheden, de minimale schaal van de publieke ruimte, de belangrijkheid van herkenbaarheid, ...

Als een omgevingsvergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de principes van Ruimte voor Gent, kan de vergunningverlenende overheid de vergunning weigeren. Een loutere verwijzing naar deze principes, of een loutere vermelding dat de aanvraag strijdig is met de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent, is daarbij echter niet voldoende. De voor de aanvraag relevante elementen uit die structuurvisie zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die, als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening, zowel een positieve als een negatieve beslissing kunnen voeden.

2.1. Thema 1: ruimtelijk verdichten, verluchten en ontpitten

Verdichten en verluchten

RUIMTE VOOR GENT, p. 191

Dit betekent meer doen met de beschikbare ruimte door plekken waar onzorgvuldig met de ruimte is omgesprongen te optimaliseren. Er worden verschillende bouwstenen aangereikt om te verdichten:

- > *Stapelen*
- > *Delen en combineren*
- > *Hergebruik*
- > *Tijdelijk gebruik*
- > *Stedelijk verkavelen*
- > *Compacter en kleiner wonen en nieuwe woonvormen*

*Slim verdichten betekent tegelijk verluchten en ontpitten in het sterk verharde en versteende landschap. In wijken en buurten die nu al zeer dicht zijn, verdichten we niet verder: deze wijken zijn meer gebaat met licht en lucht in het sterk bebouwde geheel. Een doordachte strategie voor verdichten, verluchten en ontpitten vraagt bijgevolg een **gebiedsgerichte aanpak** op maat van het (stads)landschap, de wijk of de plek. De ligging ten opzichte van de verschillende ruimtelijke netwerken en knooppunten bepaalt mee de ruimtelijke mogelijkheden op een plek.*

*Naast de gebiedsgerichte benadering is ook het **schaalniveau** belangrijk. De schaal van een planningsproces of ruimtelijk project bepaalt hoe we 'slim verdichten en verluchten' een vertaling geven.*

Het principe van ruimtelijk rendement en de mogelijkheid tot afwijking van BPA's of het niet meer als weigeringsgrond kunnen inroepen van oude verkavelingsvoorschriften maakt een gerichte verdichting, verluchting en ontpitting mogelijk, ook daar waar die oude voorschriften dat tot voor kort niet toelieten of mogelijk maakten. Vooral de mogelijkheden op niveau van het bouwblok en op niveau van het gebouw verdienen de nodige aandacht:

- > Op het niveau van het **bouwblok** betekent slim verdichten en verluchten onder meer doorwaadbaarheid en duidelijk leesbare overgangen creëren tussen private, semi-private en publieke ruimte. Daarbij zetten we in op gedeeld of gezamenlijk ruimtegebruik door

verschillende gebruikers. Cruciaal hierbij is het intelligent omgaan met oriëntatie en inplanting van gebouwen – harde functies fungeren bijvoorbeeld als buffer voor de zachte functies.

- > Op het niveau van het **gebouw** ten slotte gaat de aandacht naar de integratie van voldoende verschillende woningtypes, met aandacht voor stedelijkheid en in combinatie met gezinsvriendelijkheid. Variatie van woningen van verschillende opbouw en groottes is wenselijk. Ook het verweven van functies in deze gebouwen creëert een meerwaarde.

Op alle niveaus ontstaan er door slim te verdichten bijkomende mogelijkheden voor een efficiënt en duurzaam mobiliteitssysteem, voor gemeenschappelijke energievoorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden.

Ontharding

We streven ernaar om de verhardingsgraad terug te dringen. In Ruimte voor Gent is die ambitie uitdrukkelijk opgenomen.

RUIMTE VOOR GENT, p. 54 en 154

We streven naar een verhardingsstop voor het openbaar domein op het volledige grondgebied. Dit principe is vastgelegd in het Klimaatadaptieplan van de Stad Gent.

We onderzoeken hoe we op het privaat domein enerzijds de ontharding kunnen stimuleren en anderzijds bijkomende verharding kunnen tegengaan of waar nog nodig te compenseren (op macroniveau). Dit vergt verdere uitwerking. We onderzoeken onder andere het beleidsmatig en operationeel instrumentarium, de wijze van meten, de referentieperiode, de monitoring, de samenhang met verdichtingsprincipes en de randvoorwaarden zodat groei waar nodig, mogelijk blijft.

We dringen de verhardingsgraad terug. We werken daarvoor een traject uit dat moet resulteren in minder bijkomende verhardingen en op termijn zelfs in een verhardingsstop. We leggen ons in eerste instantie toe op de publieke ruimte en de stadseigendommen. Daar hebben we zelf de sleutel in handen om de verhardingsgraad van de huidige en toekomstige publieke ruimte niet verder te doen toenemen: we hebben deze terreinen in eigendom, we kunnen hier een specifieke ontwerpstrategie inzetten (minder wegenis ontwerpen, infrastructuur bundelen, overbreedte weghalen, nutteloze infrastructuur uitbreken...) en we kunnen onze eigen terreinen – met goede monitoring – ook inzetten om nieuwe verharding te compenseren. We maken jaarlijks een overzicht van bijgekomen en weggehaalde verharding op basis van de gerealiseerde projecten in de publieke ruimte.

Het principe van ruimtelijk rendement en de mogelijkheid tot afwijking van BPA's of het niet meer als weigeringsgrond inroepen van ontwikkelingen binnen verkavelingen maakt het mogelijk om bouwzones te groeperen, bebouwde oppervlakte te beperken door compacter en in de hoogte te bouwen, om zo de verhardingsgraad terug te dringen. Daarnaast vormt dit principe van ontharding uit Ruimte voor Gent wel de verantwoording om net geen afwijkingen mogelijk te maken op verhardingspercentages van (voor)tuinzones.

2.2. Thema 2: Functioneel verweven

Een tweede thema waar Ruimte voor Gent op focust is functioneel verweven. Ruimte voor Gent ambieert een evenwichtige verweving van woonondersteunende functies binnen het woonweefsel om het principe van nabijheid waar te maken.

Ook verweving van economische functies in het woonweefsel vraagt aandacht: hoewel economische functies vaak onder druk staan binnen het woonweefsel, creëren ze dikwijls net een meerwaarde.

Ruimte voor Gent geeft verder aan dat een gepast instrumentarium nodig is om bij de vergunningverlening private ontwikkelingen te sturen. Bij elk project bewaken we de ruimtelijke kwaliteit door een aantal afwegingen te maken, deze als randvoorwaarde mee te geven aan de private initiatiefnemer en die ook in een afdwingbaar of sturend ruimtelijk instrument te vertalen.

RUIMTE VOOR GENT, p. 207

Ruimte voor Gent belicht een aantal vormen van verweving. De meest relevante in kader van de afwijkingsmogelijkheden zijn:

- > *Verweving van verschillende woningtypes*
- > *Verweving van bedrijvigheid, handel en diensten in het woonweefsel*
- > *Gerichte verweving binnen economische zones*

Afwijken van voorschriften van BPA's om monofunctionaliteit tegen te gaan is mogelijk in functie van ruimtelijk rendement. Tegelijk moeten we erop letten dat ook deze zones niet grotendeels met woningen worden ingevuld en de economische functie of de gemeenschapsvoorzieningen volledig verdwijnen. We bewaken dus de kwetsbare functies. Ook in zeer eenzijdig op het wonen gerichte verkavelingen kunnen we op die manier andere functies stimuleren en mogelijk maken.

De VCRO creëert bovendien mogelijkheden voor tijdelijk gebruik op gronden waar dat voorheen niet mogelijk was omwille van de bestemming.

2.3. Thema 3: Versnippering van open ruimte wegwerken en tegengaan

Ruimte voor Gent ambieert het tegenwerken en tegengaan van de versnippering van de open ruimte. De oorzaken daarvan zijn bekend: verlinting, vertuining, verpaarding en zonevreemde economische activiteiten.

RUIMTE VOOR GENT, p. 224

In Ruimte voor Gent worden drie krachtlijnen benoemd om de versnippering tegen te gaan:

- > *Grenzen durven stellen*
- > *Continuïteit van open ruimten behouden*
- > *Continuïteit van open ruimten creëren en herstellen*

Specifiek voor dit thema kunnen we overwegen om bepaalde gebieden, die volgens de BPA's wel bebouwbaar zijn, toch niet te bebouwen. Dit zal vooral voorkomen in het Buitengebied, waar we streven naar continuïteit van grote open ruimten. Verlinting aan straatkanten belemmert dikwijls het creëren van open ruimte.

2.4. Thema 4: Beeldkwaliteit verhogen

De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van een plek dienen als basis voor die nieuwe ontwikkelingen. De uitdaging is kwaliteit en eigenheid te behouden en nieuwe kwaliteit toe te voegen. Zo streven we ernaar de bestaande verscheidenheid en specifieke eigenheid te behouden en verhinderen we dat er een soort uniformiteit optreedt. Ook hedendaagse architecturale kwaliteit van gebouwen en publieke ruimte is belangrijk voor de landschapsontwikkeling.

Het vierde thema reikt heel wat kapstukken aan om kwaliteit toe te voegen, enerzijds door een vork te suggereren voor de bouwhoogte, anderzijds door aandacht te schenken aan de relatie tot de erfgoedwaarde.

Hoger bouwen

RUIMTE VOOR GENT, p. 232

Naast het ophogen van gebouwen, waar naast ruimtewinst vooral kwaliteitswinst te maken valt, is er ook selectief plaats voor hoogbouw en hoger bouwen in Gent. Op welgekozen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Hogere bebouwing markeert belangrijke punten in het stadslandschap en maakt bij goede inplanting (plaatselijk) hogere densiteiten mogelijk. Door de ontwikkeling van gedeelde voorzieningen als kinderopvanglocaties, een collectieve wasplaats of ontspanningsruimte kan hoger bouwen ook het wooncomfort verbeteren.

Ook de interactie met de omgeving is een belangrijke factor. De basis van het gebouw wordt zo toegankelijk mogelijk gemaakt, zowel fysiek als visueel (transparantie, actieve functies op het gelijkvloers...). We gaan er echter uiterst zorgvuldig mee om en beperken ons tot plaatsen waar de schaal van de omgeving het toelaat. We houden rekening met zowel het ruimtelijk functioneren van een plek als de landschappelijke context. Ook de brandveiligheidsvoorschriften nemen we mee in de afweging van het gebouw.

De afweging van de goede ruimtelijke ordening is cruciaal bij het bepalen waar hoger kan gebouwd worden. Niet alleen de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn belangrijk, maar ook de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten, het bestaande bodemreliëf en de hinderaspecten moeten in rekening gebracht worden.

We gaan in eerste instantie uit van de goede ruimtelijke ordening, waarbij we de bestaande toestand van de omgeving als parameter nemen, en doorgaans een basisschaal van 2 à 3 bouwlagen hanteren, met een maximum van 4 bouwlagen. Binnen de ontwikkeling van de knooppunten is vooral diversiteit in hoogte belangrijk: variatie tussen laag, hoger en hoog maakt iets ruimtelijk aantrekkelijk. Hieronder worden daarvoor de principes geschetst.

We onderscheiden vier schalen:

- > Basisschaal: 3 bouwlagen, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > Stedelijke schaal: 4 à 5 bouwlagen, met een maximum tot 6 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > Tussenschaal: 6 à 9 bouwlagen, met een maximum tot 12 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > Hoogbouw*

Ruimte voor Gent geeft op de pagina's 233-235 voor elk van deze schalen aan waar er ruimtelijke mogelijkheden zijn:

Basisschaal

De Basisschaal wordt standaard vastgelegd op 3 bouwlagen, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context.

Voordelen van de Basisschaal:

- > Een hoogte van drie bouwlagen is een ‘Gentse maat’, en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten, ...
- > Drie bouwlagen sluit geen woningtype uit: zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen als andere woningtypes kunnen met deze hoogte gerealiseerd worden.
- > Ook combinatie met een andere functie op het gelijkvloers is nog perfect mogelijk.
- > Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Deze Basisschaal heeft niet zozeer als doel een hogere woonkwantiteit te realiseren: verdichting op zich is geen doel.

Waar:

- > Deze Basisschaal kan overal toegepast worden in het Gentse weefsel.
- > Ook in het gewone weefsel van de (dikwijls nu nog lager bebouwde) Groeistad: verschillende verkavelingen bevatten nu woningen met één bouwlaag op een groter stuk grond, deze kunnen geherconfigureerd worden tot wat kleinere percelen met woningen van 2 tot 3 bouwlagen.
- > Het optoppen naar 4 bouwlagen kan indien dit landschappelijk verantwoord is en contextueel ingepast kan worden: bijvoorbeeld op de hoeken van straten die een rustige woonbuurt inluiden. Daar kan deze hogere bebouwing gecombineerd worden met een eventuele gelijkvloerse functie, zoals crèche, bakker, dokter, kantoor, ... In een aantal gevallen zullen dit net de plekken zijn die als korrelknooppunt naar boven zullen komen.

Stedelijke schaal

De Stedelijke schaal wordt vastgelegd op 4 à 5 bouwlagen, met een maximum tot 6 bouwlagen, afhankelijk van de context.

Voordelen van de Stedelijke schaal:

- > Deze schaal wordt nog aan gevoeld als ‘op maat van het kind’. Dit is een kenmerk van gezinsvriendelijk hoger bouwen: van op de vierde verdieping kan je een kind op het maaiveld nog herkennen. Eens daarboven valt de gezichtsherkenning weg.
- > Deze bouwhoogte kan een verwevenheid van functies realiseren: gelijkvloerse functies met daarboven wonen of kantoren.
- > Deze bouwhoogte laat toe om op beperkte schaal te verdichten, op welgekozen plaatsen in functie van microcentraliteit.

Waar:

- > De Stedelijke schaal zien we vooral in de wijkknooppunten mogelijk: ter hoogte van pleinen die microcentraliteit creëren, zoals het Ledebergplein, Wondelgem-centrum, het Edmond Van Beverenplein, ... Een wijkknooppunt betekent echter geen vrijeleide om 4 tot 5 bouwlagen te bouwen, maar is steeds een afweging van de goede ruimtelijke ordening op die plaats. De omringende bebouwing, voldoende licht en lucht en respect voor privacy zijn hierbij sleutelwoorden.
- > De Stedelijke schaal is ook mogelijk in de stedelijke knopen.
- > Optoppen naar 6 bouwlagen is mogelijk als de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, met andere woorden, als er voldoende ruimte is, voldoende lucht en licht ten opzichte van de omwonenden: dit kan het geval zijn aan pleinen, langsheen waterwegen en aan de rand van parken (met volledige vrijwaring van het park), in bedrijventerreinen of langs steenwegen. Zo’n bouwhoogte is op die plekken doorgaans meer aanvaardbaar dan in het gewone dense stedelijke weefsel.

Tussenschaal

De Tussenschaal (= schaal tussen Stedelijke schaal en Hoogbouw) wordt vastgelegd op 6 à 9 bouwlagen, met een maximum tot circa 12 bouwlagen, afhankelijk van de context.

Voordelen van de Tussenschaal:

- > Er wordt door deze bouwhoogte een stedelijke klemtoon gelegd.*
- > Er is een duidelijke centrumfunctie zichtbaar.*
- > Door deze hoogte kunnen er meerdere functies gebundeld worden en is verdichting mogelijk.*

Waar:

- > De Tussenschaal zien we vooral in stedelijke knooppunten en stedelijke transferia mogelijk: daar waar een voldoende kruising is van verschillende netwerken, waar de bereikbaarheid groot is en waar voorzieningen geclusterd thuis horen. Een stedelijk knooppunt of stedelijk transferium betekent echter geen vrijgeleide om 6 tot 9 bouwlagen te bouwen, maar is steeds een afweging van de goede ruimtelijke ordening op die plaats.*
- > Ook aan de rand van parken en grotere waterpartijen, waar ruimte is om wat hoger te gaan, is een Tussenschaal mogelijk. Dit vergt plek per plek een goede afweging.*
- > Een hogere bouwhoogte tot circa 12 bouwlagen is mogelijk, als dat een meerwaarde betekent op die plek (als blikvanger, accent of baken in de knoop). Deze bouwhoogte wordt sowieso al gecatalogeerd als Hoogbouw volgens de brandweernormen (waardoor er aan strengere eisen moet voldaan worden), maar fungeert in die hoogte-categorie nog niet als 'slanke toren'. Met dergelijke bouwhoogte is het ook belangrijk dat er voldoende vrij maaiveld rond het gebouw mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld aan waterpartijen of aan parken. Op bedrijventerreinen is een dergelijke hoogte ook aanvaardbaar, gelet op de accentwaarde enerzijds en de geringere hinder voor de omgeving (in de onmiddellijke omgeving minder dens weefsel).*

Hoogbouw

Vanuit landschappelijk oogpunt laten we echte Hoogbouw (> 12 bouwlagen) enkel toe waar het past binnen een overkoepelende visie over de Gentse skyline.

De zichten op de bestaande historische Hoogbouw worden gevrijwaard. Het stadslandschap wordt gedomineerd door de historische torenrij (Sint-Baafskatedraal, het Belfort en de Sint-Niklaaskerk).

De zichten erop worden gevrijwaard langs volgende zichtassen:

- > Brugse Vaart*
- > Voorhaven Muide – Meulestede*
- > Grootdok (zicht op dokken)*
- > Van Waaslaan – Braeckmanlaan*
- > Weverboslaan*
- > Viaduct B401 – Albertpark*
- > Watersportbaan*

Langs de B401 krijgt men doorkijken tussen de woontorens en het UCO-gebouw op achtereenvolgens de Boekentorens, de Sint-Pietersabdij en de Ledeganckstoren. Deze voor Gent markante verticale bakens geven een boeiend, dynamisch beeld kenmerkend voor het binnenkomen van Gent. Enkel ter hoogte van het terrein van de autohandel (Heyndrickxlaan) is nog een middelhoogbouw van 10 à 12 bouwlagen mogelijk om de rij aan het viaduct te vervolledigen.

De visie over de westelijke torenrij blijft behouden: de bestaande bebouwing aan de Groene Vallei en de Watersportbaan ligt op één lijn met de uiterste grens van de zone C van het project Gent-Sint-

Pieters en de westelijke grens van The Loop: deze liggen samen op één noord-zuidlijn, met torens van circa 27 bouwlagen.

In de zone A van Gent-Sint-Pieters is al een hoogte-accent aanwezig (Virginie Lovelinggebouw), en zal een rij van slanke torens gebouwd worden tegen de spoorbundel met tussenliggende sokkel van lagere bebouwing langs de Fabiolalaan. Ook aan station Dampoort wordt Hoogbouw voorzien: een slanke toren op de kop van het terrein aan de zwaikom. De Hoogbouw aan beide stationsomgevingen heeft een omvang die in verhouding staat tot het belang van het station en de bouwhoogte en bezonning van de bestaande omliggende bebouwing (overgangen en/of voldoende tussenafstanden).

In de Oude Dokken komt Hoogbouw voor ter hoogte van het Achterdok en het Houtdok.

De VCRO geeft mogelijkheden om enerzijds de Basisschaal (3 BL) overal toe te passen, ook in BPA's, maar vooral in verkavelingen, waar de bouwhoogte dikwijls beperkt is tot 2 bouwlagen.

Ook creëert dit de mogelijkheid om hoger te bouwen (Stedelijke schaal of Tussenschaal) op knooppunten. Hier is de ruimtelijke draagkracht en de gebiedsspecifieke afweging van de plek doorslaggevend.

De beeldkwaliteit van de open ruimte en het landschap vragen eveneens de nodige zorg. Het open houden van grote groene ruimten, de uitbouw van het netwerk van de groenklimateassen – en daarmee samenhangend het omgaan met de randen van de groenklimateassen – en het streven naar het voelbaar houden van reliëfovergangen spelen een grote rol in het afwegen van mogelijke afwijkingen.

Aandacht voor en integratie van onroerend erfgoed

Ruimte voor Gent zet krachtlijnen uit voor de integratie van onroerend erfgoed.

RUIMTE VOOR GENT, p. 239

Er wordt uitgegaan van 3 stappen:

- > Stap 1: erfgoedwaardering ('Wat is de waarde van het erfgoed en waarom is het precies waardevol?')*
- > Stap 2: geen bevriezende maar een herwaarderende houding ('Welke zijn de te verwachten ruimtelijke transformaties? Hoe willen we met de erfgoedwaarden omgaan?')*
- > Stap 3: koppelingen zoeken ('Welke instrumenten kunnen ingezet worden om de erfgoedwaarden te behouden?')*

Afwijkingen op de erfgoedwaarden kunnen volgens de VCRO niet worden toegestaan. Dit betekent dat waardevolle pleinen, straatwanden en historische gebouwen in hun waarde kunnen behouden blijven en niet in onderhandelingen betrokken worden: de bouwhoogtes en –dieptes voor erfgoedpanden binnen BPA's blijven overeind, tenzij de beperkte afwijkingen geen afbreuk zouden doen aan de erfgoedwaarde. Voor bestemmingswijzigingen binnen erfgoedpanden zijn er wel ruimere mogelijkheden in toepassing van [art. 4.4.6](#) en [4.4.23](#). Buiten verkavelingen en BPA's zijn er eveneens ruimere mogelijkheden, altijd met inachtneming van de erfgoedwaarde.

2.5. Thema 5: Energiebewust plannen en ontwerpen

RUIMTE VOOR GENT, p. 244

We streven naar decentrale energienetwerken waarmee we aan een groot deel van de Gentse energiebehoefte kunnen beantwoorden. We wekken daarbij energie op uit hernieuwbare bronnen zoals zonne-energie, windenergie, bodemenergie en restwarmte. Waar mogelijk wordt deze hernieuwbare energie zo dicht mogelijk bij de gebruiker geproduceerd, zoals stadsverwarming of warmtekrachtkoppeling.

Om de ruimte energiebewuster te ordenen moeten we aandacht besteden aan het efficiënter opnieuw gebruiken van de verstedelijkte ruimte. Het gaat daarbij niet enkel om de inpassing van hernieuwbare energie als een extra ruimtegebruiker, maar om de wisselwerking tussen energieproductie en de omgeving. En om de mogelijkheden die dan aan de oppervlakte komen om functies op elkaar af te stemmen, te schakelen, om de aanwezige buffer- of infiltratiecapaciteit en reststromen te benutten.

In principe is het energiebewust plannen en ontwerpen geen ruimtelijk criterium. In welbepaalde gevallen kunnen we dit echter als randvoorwaarde inroepen om toch af te wijken van bepaalde voorschriften. Energiebewust plannen is immers meer dan het voorzien van energienetwerken of het inpassen van hernieuwbare energie. Het inzetten van het dak als vijfde gevel, rekening houden met de oriëntatie bij een ontwerp, compacter bouwen, ... zijn elementen die wel een energie-impact hebben en dus belangrijk zijn.

3. Gebiedsgerichte differentiatie

De toepassing van het begrip ruimtelijk rendement is verschillend naargelang de potenties en ruimtelijke draagkracht van een plek. In Ruimte voor Gent zijn voor 4 verschillende geografische deelgebieden in Gent andere principes naar voor geschoven. Bij het uitwerken van dit beleidskader en de criteria die als leidraad moeten dienen bij het toepassen van de verruimde afwijkingmogelijkheden, houden we rekening met deze ruimtelijke opdelingen uit **Ruimte voor Gent**.

3.1. Vier deelruimtes

Ruimte voor Gent zet algemene krijtlijnen uit voor vier deelruimtes, ieder met een typische morfologie en eigenheid:

- > *de Binnenstad (het historisch centrum en het Kunstenkwartier),*
- > *de Kernstad (19de-eeuwse wijken),*
- > *de Groeistad (20ste-eeuwse wijken),*
- > *het Buitengebied*

Voor elke deelruimte gelden andere strategieën. De principes zijn uitgeschreven in Ruimte voor Gent. Dit document vertaalt ze verder naar concrete afwegingscriteria voor vergunningverlening. Ruimte voor Gent beschrijft die gebiedsgerichte aanpak op de pagina's 192-198. Deze gebiedsgerichte aanpak komt verder in dit document aan bod.

3.2. Ruimtelijke knooppunten van verschillende schaalniveaus

Binnen elke deelruimte situeren zich ruimtelijke knooppunten die we willen opladen. In die **ruimtelijke knooppunten** zijn de verdichtingsmogelijkheden ruimer.

RUIMTE VOOR GENT, p. 164

*Op de plekken van interactie en uitwisseling tussen de verschillende ruimtelijke netwerken ontstaan **ruimtelijke knooppunten**. Dit zijn interessante plekken in de stad met talrijke, vaak onderbenutte potenties, zowel ruimtelijk als functioneel:*

- > *het zijn ontmoetingsplekken die bijdragen tot sociale cohesie en menselijk contact;*
- > *het zijn herkenningspunten die de leesbaarheid van de stad verhogen;*
- > *het zijn plekken waar mensen een aantal (economische, culturele, recreatieve, sociale, zorggerelateerde, onderwijs-, ...) functies en voorzieningen geclusterd vinden die bijdragen tot het principe van nabijheid en tot de levensloopbestendigheid van de plek;*
- > *het zijn goed bereikbare plekken die (de overslag naar) een duurzaam verplaatsingsgedrag ondersteunen.*

*Knooppunten worden toegewezen aan een bepaalde **schaal**. We onderscheiden er vijf:*

- > *Stadsregionaal knooppunt*
- > *Stedelijk transferium*
- > *Stedelijk knooppunt*
- > *Wijkknooppunt*
- > *Korrelknooppunt*

Knooppunten hebben ook een bepaalde status, of kunnen evolueren naar een andere status:

- > *Bestaand: het knooppunt is in zijn huidige toestand al een knooppunt. Verdere opwaardering en ontwikkeling zijn uiteraard nog mogelijk.*
- > *Bestaand op te laden: het knooppunt bestaat al, maar heeft extra functies nodig om op dit schaalniveau te kunnen functioneren. Het gaat om voorzieningen of een (onderdeel van een) netwerk.*
- > *In opbouw: de keuzes voor de ontwikkeling van het knooppunt zijn al gemaakt. Het knooppunt wordt in de nabije toekomst opgebouwd.*
- > *Toekomst: voor dit knooppunt zijn nog geen specifieke keuzes gemaakt. De plek heeft potentie om een knooppunt te worden.*

3.3. Specifieke ruimtes

Ten slotte zijn er specifieke ruimtes, zoals bedrijventerreinen, campussen en kantorensites, die om een specifieke verdichtingsstrategie vragen. Dit beoordelingskader gaat daar niet verder op in. Voor dergelijke sites werken we met gebiedsgerichte masterplannen, stedenbouwkundige inrichtingsplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Die verordende of richtinggevende plannen bieden voldoende houvast voor de beoordeling van aanvragen. Het kader in dit document is niet bedoeld voor die specifieke ruimtes.

3.4. Overzicht

De strategie voor elke deelruimte staat samengevat in onderstaand schema:

	Ter hoogte van knooppunten	Buiten ruimtelijke knooppunten
Binnenstad (historisch centrum en Kunstenkwartier)	<i>Optimaliseren, vernieuwen en beter benutten van de bestaande ruimte, met focus op verwevenheid (ook economische functies) en beeldwaarde</i>	
Kernstad	<i>Beperkt verdichten met aandacht voor publieke ruimte, economie en voorzieningen</i>	<i>Verluchten en vernieuwen (focus op publieke ruimte, voorzieningen en economie)</i>
Groeistad	<i>Sterk multifunctioneel verdichten</i>	<i>Eigenheid en leesbaarheid vergroten door de publieke ruimte aan te pakken. Bedachtzaam verdichten met woningen</i>
Buitengebied	<i>Vernieuwen en verweven</i>	<i>Vernieuwen maar met lage dynamiek</i>

Niet alleen voor elke deelruimte, maar ook voor elk knooppunt in elke deelruimte, moeten we aanduiden wat ruimtelijk rendement daar betekent. Dit werken we verder uit op basis van de ontwikkelingsmatrix van de knooppunten (Ruimte voor Gent, p. 179). Op de volgende pagina staat de volledige matrix. Specifiek per deelruimte zoomen we daar verder op in.

	STADSREGIONAAL KNOOPPUNT	STEDELIJK TRANSFERIUM	STEDELIJK KNOOPPUNT	WIJK KNOOPPUNT	KORREL KNOOPPUNT
BINNENSTAD	Hoofdfocus: functioneel evenwicht				
	M+, ↗, =, ↖, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	X	Zie verwevingsstrategie voor de binnenstad	X	X
KERNSTAD	Hoofdfocus: publieke ruimte				
	M+, ↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	X	M, ↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	W+, ↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	X
GROEISTAD	Hoofdfocus: bereikbaarheid				
	M+, ↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	M, ↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	M, ↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘
BUITENGEBIED	Hoofdfocus: compactheid en groene waarde				
	X	X	X	W+, ↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘	↗, ↘, ↙, ↘, ↑, ↗, ↘, ↙, ↘

programma

- PR+ - herin -
- W - woen
- W+ - woen +
- M - mix
- M+ - mix met extra concentratie

densiteit

- ↗ - versterken
- = - gelijk
- ↖ - verlagen 1
- ↘ - verlagen 2
- ↙ - verlagen 3

gebruiksduurzaamheid publieke ruimte

- ↗ - versterken
- = - gelijk
- ↖ - verlagen
- ↘ - verlagen
- ↙ - verlagen

omvang publieke ruimte

- = - huidige
- ↗ - uitbreiden
- ↖ - beperken
- ↘ - beperken
- ↙ - beperken

groen karakter publieke/private ruimte

- - bevoelen
- ↑ - uitbreiden
- ↗ - versimpelen
- ↘ - versimpelen
- ↙ - versimpelen

leesbaarheid/herkenbaarheid

- ▶ - onopvallend
- ▶▶ - herkenbaar
- ▶▶▶ - duidelijk
- ▶▶▶▶ - herkenbaar
- ▶▶▶▶▶ - duidelijk

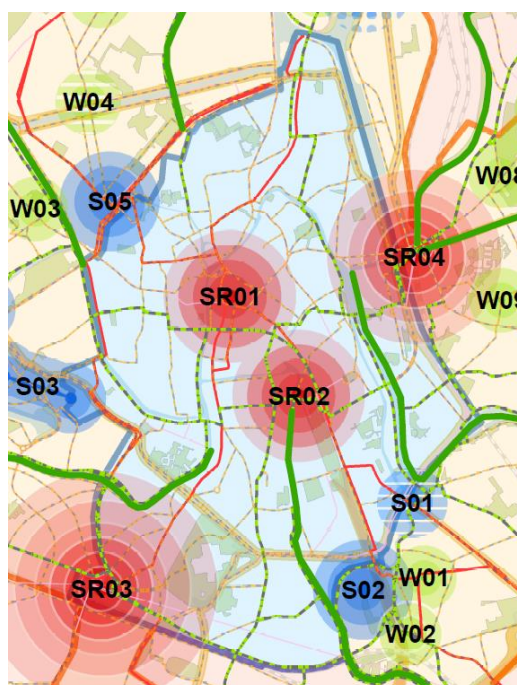
4. Deelruimte Binnenstad

4.1. Visie Ruimte voor Gent

Schematisch

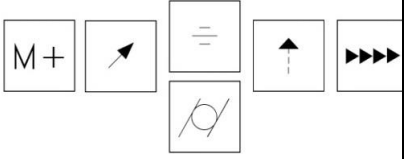
	STADSREGIONAAL KNOOPPUNT	STEDELIJK TRANSFERIUM	STEDELIJK KNOOPPUNT	WIJK KNOOPPUNT	KORREL KNOOPPUNT
BINNENSTAD	Hoofdfocus: functioneel evenwicht				
		X	Zie verwevingsstrategie voor de binnenstad	X	X

Blauwe zone: deelruimte Binnenstad



	Ter hoogte van knooppunten	Buiten ruimtelijke knooppunten
Binnenstad (historisch centrum en Kunstenkwartier)	Optimaliseren, vernieuwen en beter benutten van de bestaande ruimte, met focus op verwevenheid (ook economische functies) en beeldwaarde	

DEELRUIMTE BINNENSTAD

	Knooppunt	schaal	status	matrix
SR01	KoBra	stadsregionaal	bestaand	
SR02	Zuid	stadsregionaal	bestaand	

Verwevingsstrategie voor de Binnenstad

RUIMTE VOOR GENT, p. 193

De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn: op een oppervlakte van zowat anderhalve kilometer breed en drie kilometer lang heb je zeer vlotte tram- en busverbindingen, goede dooradering van wandel- en fietsroutes en waternetwerken die de hele Binnenstad omringen en doorkruisen. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig. Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen... We zetten hier sterk in op het verder verweven van deze functies. De Binnenstad is en blijft een zone die dag en nacht gebruikt wordt. Overdag komen mensen er vooral om te werken, te winkelen, te recreëren, maar ook 's avonds en 's nachts mag dit geen dode plek zijn: horeca is er op zijn plaats, en wonen maakt er een belangrijk deel van uit. Alle functies moeten er gelijkwaardig naast elkaar kunnen bestaan zonder elkaar te hinderen.

We hoeden ons dus voor monofunctionaliteit in deze zone. Bij alle aanvragen houden we een optimale mix in het achterhoofd. Monofunctionele gebouwen stimuleren we zich open te stellen naar de omgeving: speelplaatsen, kantines en turnzalen van scholen kunnen 's avonds door buurtbewoners of voor evenementen zoals lezingen of buurtvergaderingen worden gebruikt, daken van kantoorgebouwen kunnen ingezet worden als publieke dakterrassen met een reca-functie, grotere binnentuinen van bijvoorbeeld hotels of kantoren kunnen opengesteld worden voor tijdelijke tentoonstellingen... Grotere gesloten bouwblokken proberen we te voorzien van voetgangersdoorsteken op welgekozen plaatsen, in combinatie met een meer publieke functie of een parkje, zodat een aaneenschakeling van pleintjes en parkjes ontstaat.

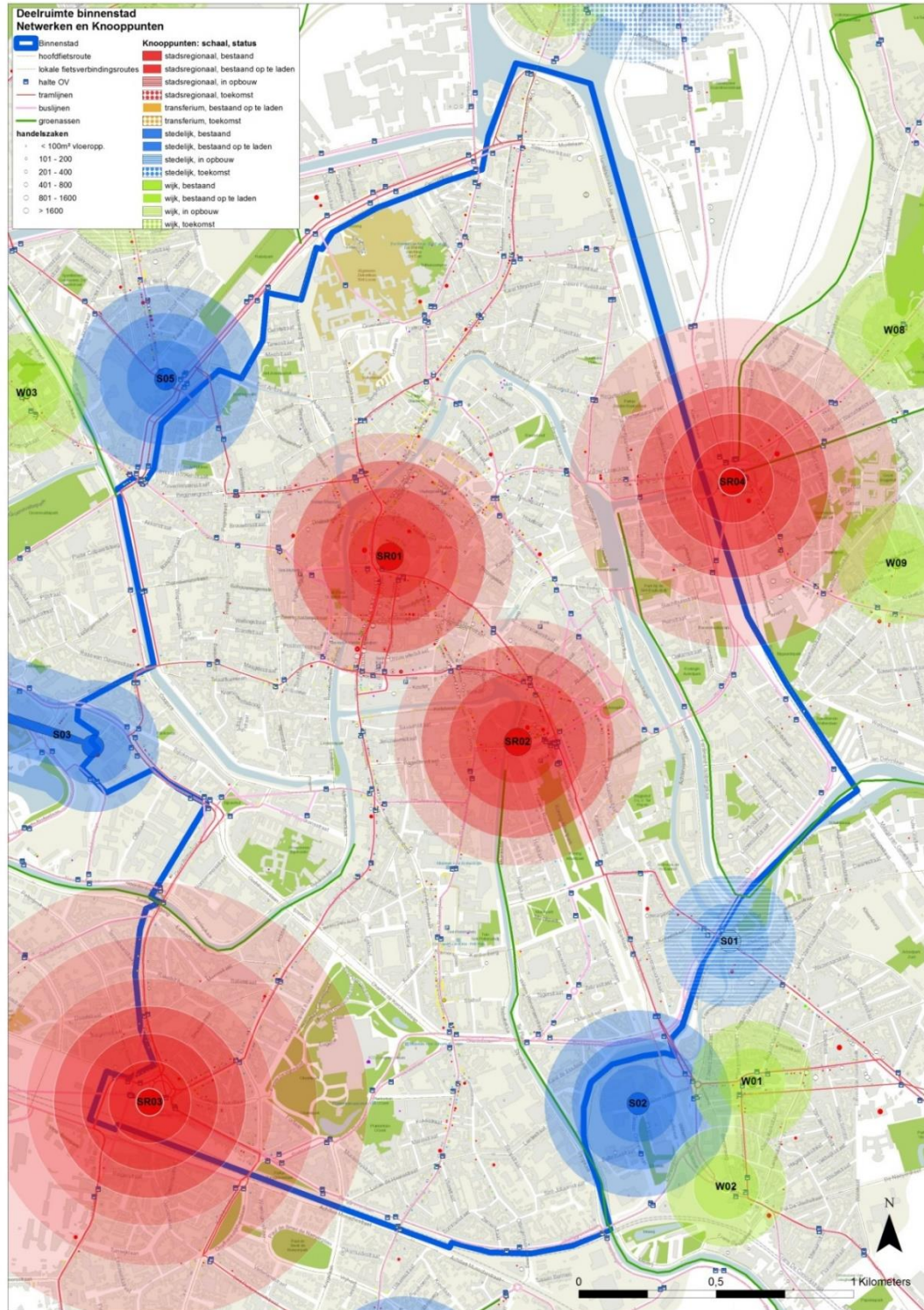
*De Binnenstad kent twee **stadsregionale knooppunten**: de zone rond KoBra (Korenmarkt en Emile Braunplein) en de site Zuid. De klemtoon ligt er op werken en alle soorten voorzieningen: winkels, cultuurcentra, bibliotheken, kantoren, horeca, aangevuld met wonen. Hoewel het wonen op deze plaatsen iets ondergeschikt is aan de andere functies, is het zeker steeds aanwezig. Zo wordt wonen boven winkels sterk aangemoedigd ('delen en combineren') om 's avonds doodse winkelstraten te vermijden. De densiteit qua wonen wordt daarom iets versterkt in deze zones: boven op de voorzieningen is er plaats voor.*

Het weefsel buiten de stadsregionale knooppunten ligt integraal in de stedelijke zone Binnenstad. Toch zal deze gehele zone niet eenzelfde ontwikkeling kunnen krijgen. Binnen de zone maken we onderscheid op basis van netwerken en voorzieningen, maar duiden we geen extra knooppunten meer aan. De Binnenstad heeft immers een zodanig fijnmazig netwerk dat we de knooppunten-

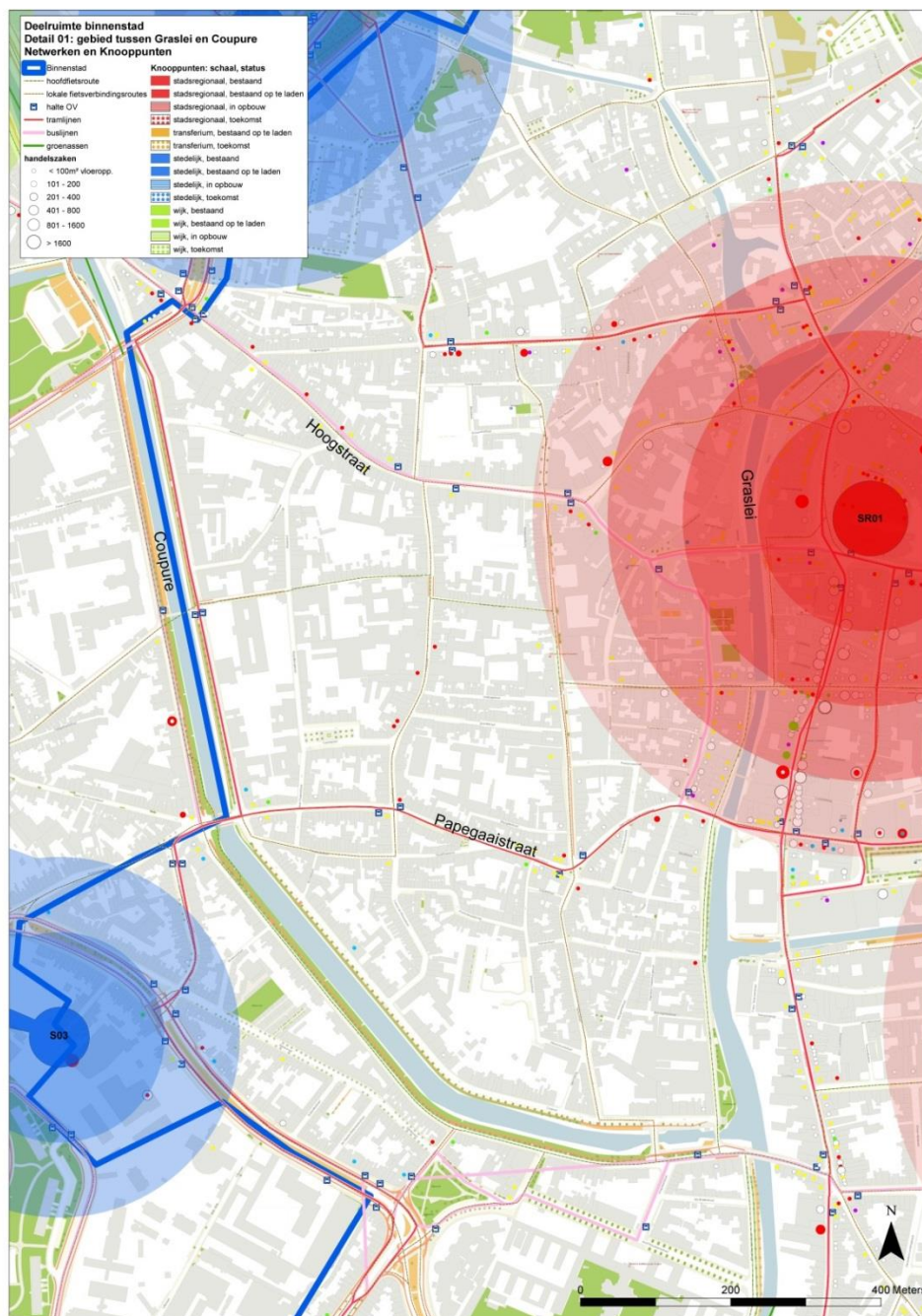
methodiek niet op eenzelfde manier kunnen gebruiken als buiten de Binnenstad. Voor knooppunten voorzien we een reikwijdte (wandelaafstand), afhankelijk van de schaal van het knooppunt (stadsregionaal, stedelijk, wijk of korrel). Als we in de Binnenstad eenzelfde reikwijdte zouden toepassen, wordt de hele Binnenstad bedekt. Daarom opteren we ervoor om geen bijkomende knooppunten in de Binnenstad aan te duiden, maar de hele zone aan te duiden als stedelijke zone.

Op basis van de netwerken brengen we in de deelruimte Binnenstad differentiatie aan:

- > Binnen de deelruimte Binnenstad leggen we alle netwerken op elkaar volgens de methodiek omschreven bij de knooppunten. Ook de stadsregionale knooppunten KoBra en Zuid worden getoond. Dit geeft een kaart waarop zeer vele netwerken te zien zijn.*
- > Een analyse van deze kaart maakt duidelijk dat niet elke plek even intensief gebruikt wordt: niet overal in de Binnenstad zijn evenveel functies of even fijnmazige netwerken.*
- > Als we een zone uitvergroten, dan merken we verschillen tussen intensieve zones en zones die 'rustiger' zijn. De ontwikkeling zal anders zijn naargelang de ligging.*



Voorbeeld Detail 01: gebied tussen Graslei en Coupure:



De zone langs de Graslei maakt nog deel uit van het stadsregionaal knooppunt KoBra. De zone meer ten westen gelegen niet meer, maar die behoort wel nog tot de deelruimte en stedelijke zone Binnenstad. Deze zone wordt gekenmerkt door 2 oost-west-assen van openbaar vervoer, waar ook meer voorzieningen te vinden zijn: Papegaaistraat en Hoogstraat. Het gebied ertussen, doorsneden door de Holstraat, is een rustigere zone. Vanuit deze zone is de wandelafstand tot de 'assen' slechts 200m. Toch is deze zone een gebied waar we meer inzetten op wonen en woonondersteunende functies en minder op andere voorzieningen, zij het dat deze wel ondergeschikt aanwezig kunnen zijn (vb. kleine kantoren, nevenfuncties bij het wonen, ...).

Voorbeeld detail 2: zone aan weerskanten van de Sleepstraat – Sint-Salvatorstraat



Dit gebied ligt nog gedeeltelijk in de invloedssfeer van de stadsregionale knooppunten KoBra en Gent-Dampoort. De zone wordt gestructureerd door de noord-zuid-assen Oudburg, Ottogracht, Sleepstraat en Tolhuislaan. Op deze assen is openbaar vervoer aanwezig en ook allerhande functies. In de straten die daarop uitkomen, heerst een andere dynamiek: dit zijn rustiger woonstraten die best zo behouden blijven. Daarbij gaat het om de Bomastraat, Nieuwland, Désiré Fiévéstraat, Goudstraat, Gelukstraat, Antoon Sanderusstraat, Justus Lipsiusstraat, Frans Rensstraat, ...

Bovenstaande analyse maakt duidelijk dat het aanduiden van bijkomende wijk- of korrelknooppunten in de Binnenstad niet aan de orde is, gelet op het zeer fijnmazige netwerk. Bijna elke plek in de Binnenstad zou dan in de invloedssfeer van een wijk- of korrelknooppunt liggen.

Beter is het dus de methodiek van de netwerken toe te passen in de stedelijke zone Binnenstad en aan de hand van de ligging van een plek op of tussen netwerken te bepalen wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

De dichtheid voor wonen zit in de deelruimte Binnenstad wel al aan zijn limieten. We verdichten niet verder met bijkomende woongelegenheden, maar zetten in op het optimaliseren van bestaande gebouwen en ruimtes om deze beter te benutten en te verweven met economische activiteiten en voorzieningen met respect voor de eigenheid, de beeldkwaliteit en het erfgoed die bijdragen tot de beleving van de historische kern. Wonen kan dus zeker, maar eerder via een herconfiguratie van het bestaande wonen:

- > We willen de trend keren dat de weinige nog bestaande kantoor- of andere niet-woongebouwen stelselmatig monofunctioneel worden omgevormd naar wonen. Deze gebouwen zijn ideale plekken om kantoren in de Binnenstad (bijvoorbeeld in de vorm van co-workingspaces) weer te promoten, maar ze kunnen ook publieke functies opnemen.*
- > Wel willen we vermijden dat de bestaande woningen van goede kwaliteit verdwijnen. Ze maken de stad leefbaar en aangenaam en stralen een zeker karakter uit. Ze brengen rust in de hectiek van alledag en maken van de stad een boeiend laboratorium: na een wandeling door drukke bruisende winkelstraten koesteren we ons in de stilte van een prettige woonstraat. Daarom moeten we de verschillende functies zeer nauwkeurig combineren, geen nachtkroeg naast een rijtje eengezinswoningen bijvoorbeeld. Sommige woningen zijn – eventueel door een andere functie op straatniveau – te klein om nog goed te zijn: afhankelijk van de context bekijken we of optoppen de woonkwaliteit kan verhogen.*
- > We zetten vooral in op diverse woningtypes: we vermijden stelselmatige verdichting door het toevoegen van uitsluitend kleine woningen, maar vragen een mix van groottes en types. De Binnenstad is de locatie bij uitstek voor starters en alleenstaanden, maar ook ouderen en gezinnen met kinderen zijn gebaat bij het levensloopbestendige karakter en het nabijheidsprincipe van de Binnenstad. Kleinere en grotere entiteiten bestaan naast elkaar om een zo gevarieerd mogelijk aanbod te creëren.*
- > Ook de betaalbaarheid van wonen voor heel diverse doelgroepen vormt een belangrijk aandachtspunt: gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen, de Stad, OCMW en sogent in de Binnenstad kunnen maximaal worden ingezet als plekken waar sociale woningbouw of budgetwonen toch nog een plaats kan vinden: gezinnen met een beperkt budget profiteren er van het feit dat alle voorzieningen op wandelafstand aanwezig zijn en sparen zo flink wat verplaatsingskosten uit.*

De verdichte Binnenstad kan maar echt optimaal functioneren als er ook voldoende verluchting is: we zetten in op een aaneenschakeling van publieke en private open ruimtes met voldoende groen. Waar mogelijk dringen we de verhardingsgraad terug op publieke en private ruimte om zoveel mogelijk water te laten infiltreren. Bomen worden puntsgewijs ingezet, we stimuleren de aanleg van gevel- en daktuinen. De bestaande groene binnengebieden worden behouden en vergroend en waar mogelijk al dan niet temporeel opengezet voor het grotere publiek.

Hoger bouwen in de Binnenstad

RUIMTE VOOR GENT, p. 232

In de Binnenstad onderscheiden we vier schalen:

- > Basisschaal: 3 bouwlagen, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > Stedelijke schaal: 4 à 5 bouwlagen, met een maximum tot 6 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > Tussenschaal: 6 à 9 bouwlagen, met een maximum tot 12 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > Hoogbouw*

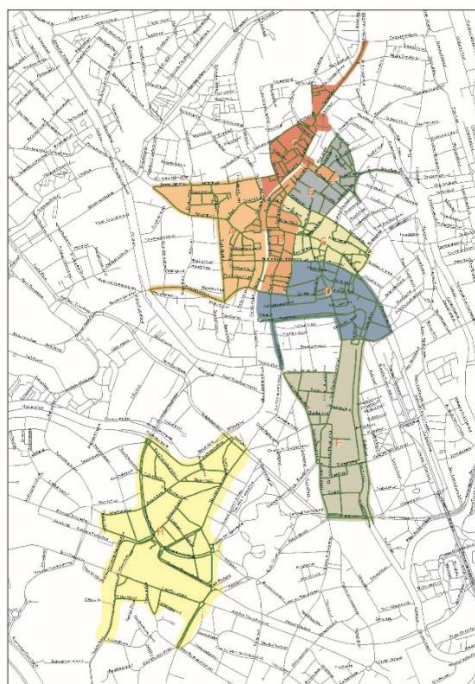
4.2. Concrete vertaling

In het gewone weefsel (Binnenstad = stedelijke zone!)

- Programma** Differentiatie in functies:
- > Ter hoogte van kruising van netwerken (maar buiten de stadsregionale knooppunten, zie detailkaartjes hierboven): verweving en gelijkwaardigheid van functies (wonen, werken, recreëren, ...) / geen monofunctionaliteit
 - > Buiten de kruising van netwerken: focus op wonen en woonondersteunende functies. Andere voorzieningen kunnen aanwezig zijn, maar zijn ondergeschikt aan het wonen.

Aandacht voor kwetsbare stedelijke functies

- > Niet-woongebouwen worden niet stelselmatig naar wonen omgezet:
 - Gemeenschapsvoorzieningen maximaal behouden
 - Kantoren en bedrijvigheid (ateliers edm.): maximaal behouden
 - Sociaal wonen
 - Kleinhandel en reca⁷ in schakelstraten maximaal behouden en stimuleren
- > (niet als openbaar groen bestemde) groene binnenkernen: beschermen
- > Kernwinkelgebied: wonen boven winkels behouden en stimuleren



▼ 1 - Kernwinkelgebied

⁷ Verbliffsrecreatie wordt niet als te beschermen kwetsbare stedelijke functie beschouwd. Bij omvorming van appartementen tot verbliffsrecreatie pleiten we voor maximaal behoud van de permanente woonvormen.

	<p>Wonen: diverse types van wonen: behoud van bestaande goede woningen, mix van groottes en types:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Art. 20d van het Algemeen Bouwreglement⁸ : in het kernwinkelgebied Gent⁹ heeft bestaande handel meer mogelijkheden in een te beschermen eengezinswoning, het statuut van ‘te beschermen eengezinswoning’ vervalt dan. > Woningtypetoets: geldt niet voor heel wat straten in de Binnenstad¹⁰.
Densiteit	<p>Verhoging van de woningdichtheid is geen doel op zich, wel het optimaliseren van bestaande gebouwen en ruimtes om deze beter te benutten en te verweven met economische activiteiten en voorzieningen.</p>
Rol en omvang van de publieke ruimte	<p>De publieke ruimte (pleinen, parkjes, ...) in de Binnenstad neemt publieke functies op.</p> <p>Naast de ‘officiële’ pleinen en parken moet er voldoende aandacht zijn voor doorwaadbaarheid van bouwblokken via voetgangersdoorsteken.</p>
Groen karakter publieke en private ruimte	<p>Verluchting:</p> <ul style="list-style-type: none"> > aaneenschakeling van publieke en private open ruimtes met voldoende groen > geen afgesloten plinten > openstellen van binnentuinen > realiseren van nieuw openbaar groen door ontpitting en verluchting waar nodig en stelselmatig bij nieuwe projecten door het opleggen van de groennorm.
Leesbaarheid / herkenbaarheid	<p>Respect voor historische context en waardevolle gebouwen, voor de eigenheid, de beeldkwaliteit en het erfgoed die bijdragen tot de beleving van de historische kern.</p>
Hoogte	<p>Basisschaal (3, max. 4BL):</p> <ul style="list-style-type: none"> > in het gewone weefsel, buiten de kruising van netwerken <p>Stedelijke schaal (4 à 5, max. 6 BL):</p> <ul style="list-style-type: none"> > In het gewone weefsel, ter hoogte van kruising van netwerken: hoogte-accent op hoeken, > deze bouwhoogte geeft de mogelijkheid tot het verweven van functies: levendige plint met daarboven wonen of kantoren > in functie van de draagkracht: rekening houden met omringende bebouwing, voldoende licht en lucht, respect voor privacy > een bouwhoogte van 6 bouwlagen is enkel mogelijk als er voldoende ruimte, licht en lucht is: eventueel aan pleinen, langs waterwegen, aan de rand van parken, ... rekening houdend met de context

⁸ Zie art. 20d, p. 43 van het Algemeen Bouwreglement van Gent

⁹ Het kernwinkelgebied Gent is afgebakend op de bijgevoegde kaart. Sfeergebied H (de gele zone rond het station Gent-Sint-Pieters) wordt voor de toepassing van het ABR buiten beschouwing gelaten.

¹⁰ Zie p. 9 van de Woningtypetoets

In de stadsregionale knooppunten

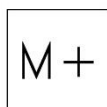
RUIMTE VOOR GENT, p.168

Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden. Het zijn stedelijke knooppunten met een aantal extra's waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt.

In de deelruimte Binnenstad zijn er 2 stadsregionale knooppunten geselecteerd:

	Knooppunt	schaal	status	matrix
SR01	KoBra	stadsregionaal	bestaand	
SR02	Zuid	stadsregionaal	bestaand	

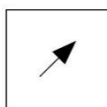
Programma *Mix met klemtoon op werk en voorzieningen, aangevuld met wonen.*



werk en/of
voorzienin-
gen +

De klemtoon ligt op werken en alle soorten voorzieningen: winkels, cultuurcentra, bibliotheken, kantoren, horeca, aangevuld met wonen. Hoewel het wonen op deze plaatsen iets ondergeschikt is aan de andere functies, is het zeker steeds aanwezig. Zo wordt wonen boven winkels sterk aangemoedigd ('delen en combineren') om 's avonds doodse winkelstraten te vermijden.

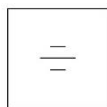
Densiteit



verhogen 1

De densiteit kan licht opgevoerd worden, zowel volumematisch als naar functie. De densiteit qua wonen wordt iets versterkt in deze zones: boven op de voorzieningen is er plaats voor.

Rol en omvang van de publieke ruimte



behouden

De gebruiksdichtheid van de publieke ruimte komt overeen met wat de omgeving vraagt en blijft behouden, verdere intensivering is niet nodig.

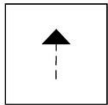
De omvang van de publieke ruimte in deze knooppunten is groot genoeg in relatie tot de omgeving, of kan gelet op de specifieke ligging niet groter worden. Wel is een herinrichting van de publieke ruimte van belang om de leesbaarheid en het gebruik te optimaliseren (bij KoBra al gebeurd, gepland op Zuid).



herinrichten
van publieke
ruimte

**Groen karakter
publieke en
private ruimte**

Er wordt een lichte verhoging van het (publieke en private) groen aangemoedigd: puntsgewijs hoogstammig groen, geveltuinen, daktuinen, ...



licht vergroten

**Leesbaarheid /
herkenbaarheid**

Kobra en de Zuid moeten aanvoelen als een plek met een hoge uitstraling en zijn een baken in het weefsel. Dit uit zich in de architectuur, zowel van de gebouwen als van de publieke ruimte. De herkenbaarheid is zeer belangrijk.



baken

Hoogte

In de stadsregionale knooppunten is een stedelijke of Tussenschaal verantwoord / opportuun.

Stedelijke schaal (4 à 5, max. 6 BL):

> het stadsregionaal knooppunt KoBra heeft omwille van zijn historiciteit bepaalde beperkingen tot hoger bouwen. De Stedelijke schaal is hier het meest voor de hand liggend.

Tussenschaal (6 à 9, max. 12BL):

> het stadsregionaal knooppunt Zuid kan naast de Stedelijke schaal ook de Tussenschaal verdragen. Door deze bouwhoogte wordt een stedelijke klemtoon gelegd en is een duidelijke centrumfunctie zichtbaar. Ook kunnen meerdere functies gebundeld worden en is verdichting mogelijk.

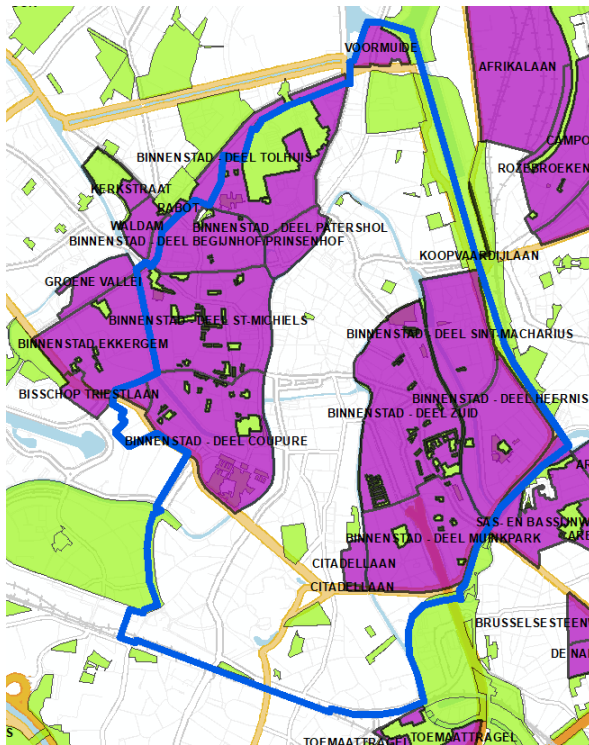
Hoogbouw:

> In de 2 stadsregionale knooppunten in de Binnenstad beperkt de Hoogbouw zich tot de historische Hoogbouw.

4.3. Overzicht van de BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar

Bijzondere plannen van aanleg

Grote delen van de Binnenstad liggen in **bijzondere plannen van aanleg** die ouder zijn dan 15 jaar. Het meest recente BPA in de Binnenstad dateert van 5 juni 2003 en is dus ook ouder dan 15 jaar.



Blauwe lijn: deelruimte Binnenstad

BPA's Binnenstad:

- > deel Sint-Macharius (31/07/1991)
- > deel Heernis (18/07/1989)
- > deel Zuid (29/11/2002)
- > deel Muinkpark (09/06/1995)
- > deel Coupure (18/07/1989)
- > deel Ekkerghem (deeltje) (27/10/1989)
- > deel Sint-Michiels (05/06/2003)
- > deel Begijnhof Prinsenhof (18/07/1989)
- > deel Patershol (20/06/1994)
- > deel Tolhuis (04/08/1989)

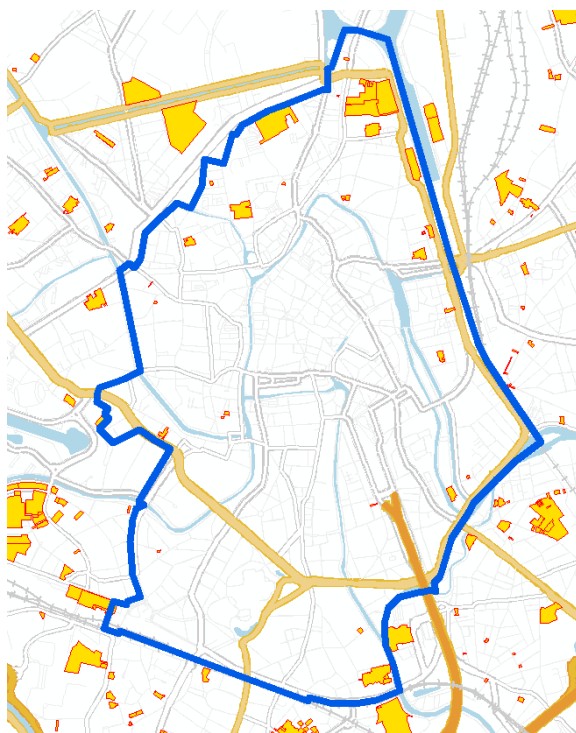
Andere BPA's:

- > Voormuide (26/06/1987)
- > Citadellaan (07/11/1980)

RUP's (groene vlekken): blijven gelden, geen verruimde afwijkingsmogelijkheden

Verkavelingen

Er zijn maar een beperkt aantal **verkavelingen** in de deelruimte Binnenstad.



De meeste van de verkavelingen zijn vermoedelijk vrij recent en beogen de ontwikkeling van een groter bouwproject. Deze verkavelingen blijven gelden.

4.4. Afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar

Als gevolg van de VCRO kunnen we afwijken van de bestemming, de voorschriften en het grafisch plan van deze bijzondere plannen van aanleg, mits de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft. De concrete vertaling zoals hierboven aangehaald is ook binnen die BPA's van toepassing.

BPA's hebben in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden vastgelegd en we kunnen ze dus niet zomaar achterwege laten. Een afwijking op of een herziening van zo'n plan kan niet zonder grondige motivatie. De motivatie om af te wijken of een plan te herzien moet gebaseerd zijn op de principes van Ruimte voor Gent of op een recent masterplan of stedenbouwkundig inrichtingsplan.

4.4.1. Algemene afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar (Binnenstad)

De BPA's Binnenstad halen hun sterkte als ontwerp- en toetsingskader uit enkele waardevolle principes die we, ondanks de verruimde afwijkingsmogelijkheden, vast willen houden. De BPA's Binnenstad brengen bijvoorbeeld zeer duidelijk de context in rekening en bieden flexibele voorschriften, afhankelijk van de plek. Deze BPA's laten vaak nog een context-specifieke afweging toe, zonder dat we dat als een afwijking zien.

Specifiek voor de BPA's in de Binnenstad maken we volgende **keuzes**:

Vast te houden principes m.b.t. BESTEMMING

1. Beschermen kwetsbare stedelijke functies:

Kwetsbare stedelijke functies in de deelruimte Binnenstad zijn:

- gemeenschapsvoorzieningen
- kantoren
- bedrijvigheid
- sociaal wonen
- (niet als openbaar groen bestemde) groene ruimten
- kleinhandel & reca (enkel in de schakelstraten: Lange Violettestraat – Brusselsepoortstraat (BPA Zuid en Muinkpark), Voormuide (BPA Voormuide))
- wonen boven winkels (enkel in het kernwinkelgebied: delen van BPA's Patershol, Sint-Michiels, Zuid, Citadellaan)

- > Als de hoofdbestemming volgens het BPA een kwetsbare stedelijke functie is, dan wijken we niet van deze hoofdbestemming af ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen. De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50%. Tenzij bij hoofdbestemming groen: dan vrijwaren we die zoveel mogelijk van nevenbestemmingen. Afwijken van het toegelaten aandeel nevenbestemming is mogelijk tot een maximum van 50%.
- > Afwijken van de hoofdbestemming wonen ten voordele van kwetsbare stedelijke functies is mogelijk, tenzij het ABR dit niet mogelijk maakt én met uitzondering van sociaal wonen.

- > Als de hoofd- of nevenbestemming kleinhandel of reca¹¹ is:
 - in het kernwinkelgebied: het ABR laat meer toe in kernwinkelgebied. Deze recente beleidskeuze trekken we ook hier door. De hoofdbestemming kan van wonen naar kleinhandel gaan, als er al kleinhandel bestond: dit primeert boven de bestemming wonen in het BPA. We stimuleren echter ook wonen boven winkels in deze zone en beschouwen dit als een zwakke stedelijke functie in een zeer specifieke zone. Ook daarvoor geeft het ABR meer mogelijkheden om panden op te delen.
 - in de schakelstraten: kleinhandel en horeca zoveel mogelijk behouden. Wonen boven winkels stimuleren.
2. Woonentiteiten versus bouwlagen:

Sommige BPA's beperken het aantal woonentiteiten tot het aantal mogelijke bouwlagen. Dit principe houden we aan, om zo ook grotere entiteiten te kunnen voorzien binnen meergezinswoningen. Bij grotere projecten die per bouwlaag een zeer grote vloeroppervlakte voorzien en waarbij het niet verantwoord is die aan één woonentiteit toe te wijzen, is een pragmatische houding nodig en is een afwijking bespreekbaar.

3. Expliciet verboden bestemmingen:

In het BPA Patershol blijft extra horeca verboden. In het BPA Zuid blijven nachtbars verboden. Dit zijn beleidslijnen die we behouden.

Vast te houden principes m.b.t. VOORSCHRIFTEN

Het principe van de verschillende stroken uit de BPA's Binnenstad is een sterk en goed doordacht principe en houden we vast. De beperking van de bouwdieptes en onderverdeling in verschillende stroken zorgt voor niet-bebouwde delen, en draagt bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Dit kunnen we consequent toepassen voor een volledig bouwblok.

- > Voortuinstrook: niet van toepassing
- > Strook voor hoofd- en bijgebouwen
 - Bouwhoogte / Bouwlagen / Kroonlijsthoogte¹²
 - × In het gewone stedelijke weefsel, buiten de stadsregionale knooppunten en buiten de kruising van netwerken:
 - De Basisschaal leggen we standaard vast op 3 bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen als plaatselijk accent (bv. op hoeken) én afhankelijk van de context.
 - De bestaande en nieuwe referentiehoogte en de bijbehorende harmonieregel (1 bouwlaag in plus of min) blijven behouden.
 - × Ter hoogte van kruising van netwerken is afwijken van de referentiehoogte mogelijk tot Stedelijke schaal (4 à 5 BL, max. 6BL). Dit is voornamelijk zo op de hoeken van de kruisingen van netwerken, en niet verderop in de straten, waar opnieuw de Basisschaal van toepassing is. De afwijking kan verantwoord zijn in functie van het compacter bouwen

¹¹ *Verblijfsrecreatie wordt niet als te beschermen kwetsbare stedelijke functie beschouwd. Bij omvorming van appartementen tot verblijfsrecreatie pleiten we voor maximaal behoud van de permanente woonvormen.*

¹² *De bouwhoogte wordt gekoppeld aan de ligging in het gewone weefsel of in een knooppunt, maar is ook contextafhankelijk.*

en de ontharding (kleinere footprint), of in functie van verdichting en verweving (levendige plint).

- × In stadsregionale knooppunten is afwijken van de referentiehoogte mogelijk tot een Tussenschaal (6 à 9, max. 12BL). De afwijking kan verantwoord zijn in functie van verdichting en verweving (levendige plint) en/of ontpitting.

— Bouwdieptes

Met betrekking tot bouwdieptes hanteren we volgende principes, ongeacht wat de specifieke voorschriften op die plaats zijn:

- × Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen.
- × Het voorzien of het behoud van een minimale tuindiepte (ca. 8 à 10 meter).
- × Respect voor privacy, lichten en zichten: bouwdieptes van hoofdgebouwen kunnen en moeten omwille van lichtinval en bezonning worden beperkt nabij de straathoeken.

— Bouwbreedte: niet van toepassing

— Bebouwingspercentage

- × Maximaal bebouwingspercentage: enkel beperkte afwijkingen zijn toegestaan. Bij de beoordeling houden we steeds rekening met het onthardingsprincipe en de noodzakelijke ruimte voor water.
- × V/T: de V/T houden we aan, tenzij we voor het hele bouwblok of de zone oordelen dat de V/T achterhaald is. Dit moet blijken uit het feit dat de motivatie die tot de bepaling van de V/T in het BPA heeft geleid, niet meer conform is met de huidige beleidslijnen vanuit Ruimte voor Gent, bijvoorbeeld hoger bouwen omwille van verdichting of verweving.
- × Zones met een uitdrukkelijk bouwverbod blijven onverkort gelden (bv. bufferzones, waardevolle tuinen, ...). Deze zones beschouwen we als kwetsbare stedelijke functies. Vanuit de principes van Ruimte voor Gent om in te zetten op ontharding, vergroening en verluchting behouden we het principe van bouwverbod volledig in deze zones.

> Zijtuinstrook: NVT

> Achtertuinstrook (= strook na hoofdgebouw tot 30m diep vanaf de rooilijn):

- Maximaal bebouwingspercentage: het algemene principe is het stimuleren van minder bebouwing in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Beperkte afwijkingen van de maximale bebouwingspercentages in tuinstroken zijn mogelijk, tenzij het maximale bebouwingspercentage zeer ruim is.
- Bouwhoogte: om licht, zicht en privacy maximaal te beschermen wijken we niet af van de maximale bouwhoogtes in tuinzones. De maximale hoogte van 3.5m op de perceelsgrenzen, rekening houdend met de 45°-regel, blijft gelden. Voor bestaande bebouwingen zijn beperkte afwijkingen mogelijk.

> Binnenkern (= vanaf 30m vanaf de rooilijnen)

— Maximaal bebouwingspercentage:

- × Het algemene principe is dat we minder bebouwing stimuleren in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Beperkte afwijkingen van de maximale bebouwingspercentages in binnenkernen zijn mogelijk, tenzij het maximale bebouwingspercentage zeer ruim is.
- × Bij de sloop van bebouwing in de binnenkernen bekijken we in functie van de goede ruimtelijke ordening of de bebouwing al dan niet gewenst en verantwoord is. Dit op

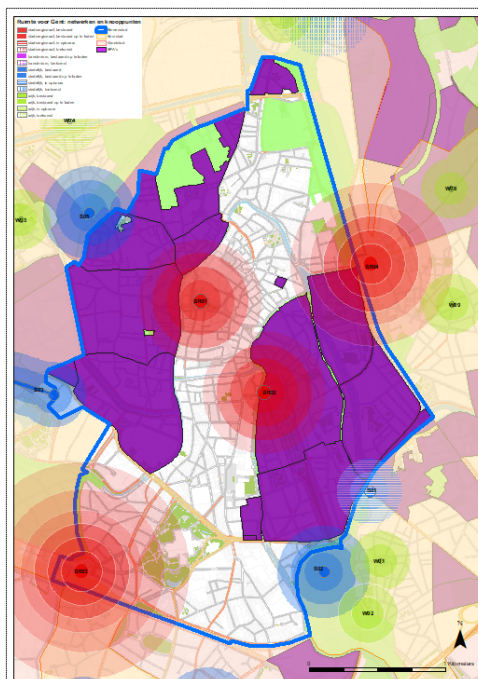
schaal van het bouwblok, maar ook op schaal van de ruimere omgeving en de noden in de buurt. Ruimte voor Gent hanteert het principe van ontharding, vergroening en verluchting. Bepaalde toegelaten bebouwingspercentages in deze binnenkernen druisen in tegen dit principe. Het stimuleren van minder bebouwing is daarbij belangrijk.

- **Bouwhoogte:** om licht, zicht en privacy maximaal te beschermen wijken we niet af van de maximale bouwhoogtes in binnenkernen. De maximale hoogte van 3,5m op de perceelsgrenzen, rekening houdend met de 45°-regel, blijft gelden. Voor bestaande bebouwingen zijn beperkte afwijkingen mogelijk.

4.4.2. Specifieke afwegingscriteria voor (delen van) BPA's en verkavelingen die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten (Binnenstad)

Samenvallend met een knooppunt

In de deelruimte Binnenstad is er maar één BPA dat samenvalt met een knooppunt.

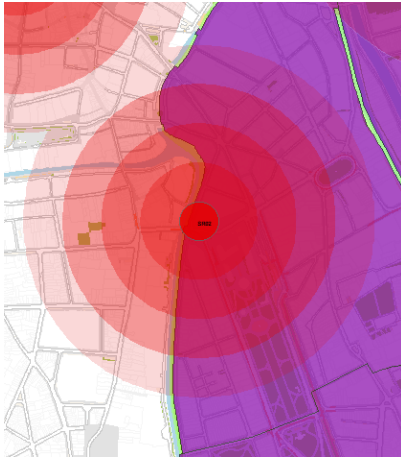


Knooppunt	Betrokken BPA
SR02 Zuid	BPA Binnenstad – deel Zuid

Dit BPA moeten we in het licht van de verdere ontwikkelingen van het knooppunt nauwkeuriger onderzoeken. De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen binnen dit knooppunt primeren op de BPA-voorschriften. Afhankelijk van de mate van afwijking zullen we oordelen of een BPA-herziening of een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk is. Minstens is wel een stedenbouwkundig masterplan noodzakelijk voor de omgeving van het knooppunt.

Knooppunt SR02 Zuid

BPA Binnenstad – deel Zuid



De algemene principes die we voor de BPA's Binnenstad aanhouden in het vorige hoofdstuk, moeten we specifiek voor dit BPA Zuid controleren in functie van de verdere ontwikkeling van het stadsregionaal knooppunt SR02 Zuid.

Stadsregionale knooppunten zijn van een zodanige schaal dat we daarvoor een ander – stadsbreed – traject volgen.

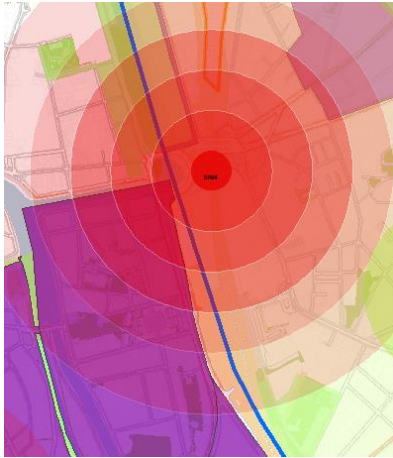
In de invloedssfeer van een knooppunt

Daarnaast zijn er een aantal BPA's die niet samenvallen met knooppunten, maar wel in de invloedssfeer ervan liggen. Ook binnen deze delen van BPA's primeren de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen boven de BPA-voorschriften. Belangrijk daarbij is dat in deze gevallen het knooppunt buiten het BPA valt. Bij specifieke beoordelingen moeten we daar rekening mee houden. De verhoging van het ruimtelijk rendement zal er minder uitgesproken mogen zijn dan op het knooppunt zelf. Weliswaar zijn er doorgaans meer mogelijkheden dan in het gewone weefsel.

Het gaat om volgende plekken:

**BPA Binnenstad deel Sint-Macharius
(deelruimte Binnenstad)**

- **Invloedssfeer van knooppunt SR04
stationsomgeving Dampoort
(deelruimte Kernstad)**

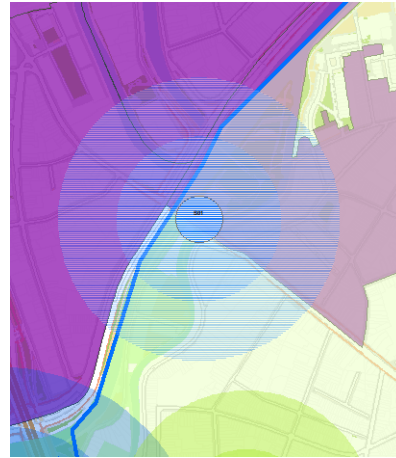


Dit knooppunt ligt in de deelruimte Kernstad, en heeft ook daar zijn zwaartepunt. Gelet op het feit dat het BPA Sint-Macharius volledig in de Binnenstad ligt, en binnen de stadsring, zal de invloed van het stadsregionaal knooppunt Dampoort minder groot zijn. De wijk Macharius heeft immers bepaalde kwaliteiten die in het BPA sterk worden onderschreven en ook behouden blijven. De identiteit van de wijk, vooral het zeer typische woonkarakter van de wijk Macharius, is een sterkte en moet ook zo behouden blijven.

BPA Binnenstad – deel Muinkpark

**BPA Binnenstad – deel Heirnis
(deelruimte Binnenstad)**

- **Invloedssfeer van knooppunt S01
Keizerspoort (deelruimte Kernstad)**



Ook dit stedelijk knooppunt ligt in de deelruimte Kernstad, maar zijn zwaartepunt ligt quasi op de grens tussen deelruimte Binnenstad en Kernstad.

De wijken Heirnis en Muinkpark hebben echter een specifieke stedelijke kwaliteit die in beide BPA's goed zijn uitgeschreven. Enkel de hoeken van de BPA's die grenzen aan het stedelijk knooppunt, ter hoogte van de Brusselsepoortstraat en de R40, worden verder onderzocht in functie van eventuele verruimde mogelijkheden wegens de nabijheid van het knooppunt op basis van de principes Ruimte voor Gent.

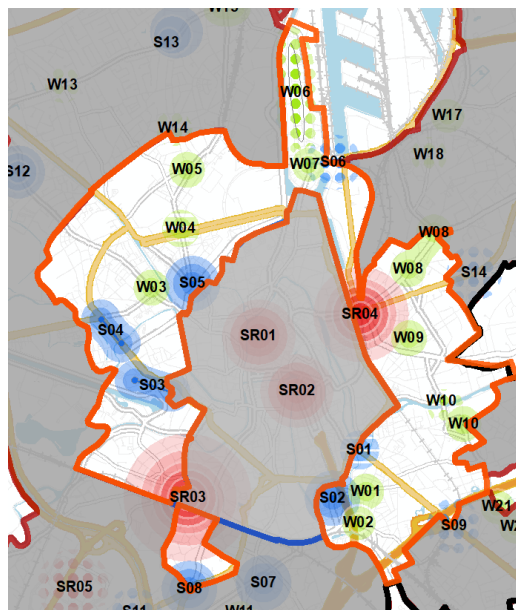
5. Deelruimte Kernstad

5.1. Visie Ruimte voor Gent

Schematisch

	STADSREGIONAAL KNOOPPUNT	STEDELIJK TRANSFERIUM	STEDELIJK KNOOPPUNT	WIJK KNOOPPUNT	KORREL KNOOPPUNT
KERNSTAD	Hoofdfocus: publieke ruimte				
	M+ ↗ ↘ ↙ ↚		M ↗ ↘ ↙ ↚	W+ ↗ ↘ ↙ ↚	

Oranje lijn: deelruimte Kernstad



Ter hoogte van knooppunten

Buiten ruimtelijke knooppunten

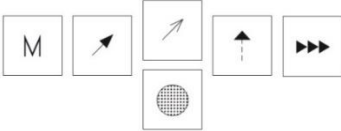
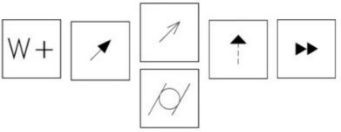
Kernstad

Bepakt verdichten met aandacht voor publieke ruimte, economie en voorzieningen

Verluchten en vernieuwen (focus op publieke ruimte, voorzieningen en economie)

DEELRUIMTE KERNSTAD

	Knooppunt	schaal	status	matrix
SR03	stationsomgeving Gent-Sint-Pieters	stadsregionaal	bestaand op te laden	M+ ↗ ↘ ↙ ↚
SR04	stationsomgeving Gent-Dampoort	stadsregionaal	bestaand op te laden	↗ ↘ ↙ ↚

S01	Keizerspoort	stedelijk	in opbouw	
S02	Zuiderpoort	stedelijk	bestaand	
S03	Kop Watersportbaan / Palfijn	stedelijk	bestaand	
S04	Rooigemlaan (Drongensesteen- weg tot Groene Vallei)	stedelijk	bestaand	
S05	Griendeplein	stedelijk	bestaand	
S06	Vliegtuiglaan / Port Arthurlaan / Houtdok	stedelijk	toekomst	
W01	Ledebergplein	wijk	bestaand	
W02	Ledeberg De Knoop	wijk	bestaand op te laden	
W03	Emilius Seghersplein (Brugse Poort)	wijk	bestaand	
W04	Nieuwevaart - Frans Van Ryhovelaan	wijk	in opbouw	
W05	Edmond Van Beverenplein (Bloemekenswijk)	wijk	bestaand	
W06	Meulestede (kern nog zoeken)	wijk	toekomst	
W07	Voormuide	wijk	bestaand op te laden	
W08	Antwerpsesteen- weg (Sint- Amandsberg)	wijk	bestaand	

W09	Heilig Hartplein (Sint-Amandsberg)	wijk	bestaand
W10	Gentbruggeplein en -brug	wijk	bestaand / toekomst

Verluchtingsstrategie voor de Kernstad (19de-eeuwse wijken)

RUIMTE VOOR GENT, p. 197

Om de druk niet te laten toenemen, kiezen we ervoor in de 19de-eeuwse wijken vooral te vernieuwen en te verluchten. Doordat het aantal (vaak kleinere) wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de densiteit er hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk¹³ heeft verhoogd. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering van de woningen; toename van het aantal woningen is er geen doel. We moeten zorgen dat er voor de bewoners ook groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.

In het bijzonder in wijken die gevoelig zijn voor hittestress is verluchting belangrijk. Waar het aantal woningen toch beperkt toeneemt, nemen ook de publieke ruimte en de oppervlakte aan voorzieningen verhoudingsgewijs toe. Bovendien mag de draagkracht en leefbaarheid niet in het gedrang komen.

Ook de historische verweving van kleinere en grotere ateliers en werkruimten, dikwijls achter de woningen en de straatwanden, heeft deze deelruimte mee erg dens gemaakt. In een strategie van verweving van economische functies, voorzieningen en wonen, kunnen we – in evenwicht met de beoogde woonomgevingskwaliteit – de interessantste van deze werkruimten ook in de toekomst voor bestaande en nieuwe vormen van economische activiteit en voorzieningen inschakelen.

We vernieuwen, verluchten en ontpitten:

- > door de densiteit te verlagen en de nodige ruimte te geven aan zachtere, vaak niet direct economisch waardevolle en dus kwetsbare functies;*
- > door aan ruimtelijke projecten steeds een groeneruimteprogramma te koppelen;*
- > door in (grotere) projecten een functionele mix te verplichten: het aantal wooneenheden kan niet of maar zeer beperkt toenemen, maar er kan wel verdicht worden met economische functies en wijkvoorzieningen die de draagkracht van de plek in ere houden;*
- > door leegstaande ruimtes (zoals kerken) te herbestemmen (focus op buurtfuncties of economische functies gericht op de buurt);*
- > door te onderzoeken hoe (semi)private ruimtes tot verluchting kunnen bijdragen door ze toegankelijk(er) te maken. We creëren ook duidelijkheid over het statuut van die plekken (bijvoorbeeld groen bij cohousing, bepaalde kleinere verkavelingen, zorgcentra, ziekenhuiscampussen).*

¹³ *Op perceelschaal kan het opdelen de woon- en beeldkwaliteit verminderen. Op schaal van het bouwblok kan een densiteitsverhoging het binnengebied onder druk zetten doordat meergezinswoningen anders gebruikt worden dan eengezinswoningen; bij meergezinswoningen wordt op elke bouwlaag dag en nacht geleefd. Op wijkschaal veroorzaakt een verhoging van de densiteit en dus van het aantal huishoudens bijkomende druk op de publieke ruimte en op de (wijk)voorzieningen.*

- > *door het gebied ruimtelijk efficiënter te structureren waardoor we onbebouwde ruimte creëren of optimaliseren (= verluchting). We focussen niet enkel op grotere aaneengesloten groene ruimtes; ook een groene dooradering kan licht en lucht in een dense omgeving brengen. Hoogstammige bomen en goed ingerichte daktuinen leveren belangrijke bijdragen.*

In het verluchten en ontpitten van de Kernstad spelen de binnengebieden een belangrijke rol. We werken een ruimtelijk kader voor optimalisering en ontpitting van deze binnengebieden uit. Om te beginnen brengen we daartoe de binnengebieden in de binnen- en Kernstad in kaart. We letten niet alleen op de ruimtelijk-programmatorische kenmerken van de binnengebieden (grootte, korrel of perceelsstructuur, schaal in verhouding tot de bouwblokken in de omgeving, functies, kwaliteit van de gebouwen en open ruimte...), maar ook op de behoeften van de wijken. Waar mogelijk schetsen we het statuut van het binnengebied (eigenaars, gebruikers, toegankelijkheid...). Het resultaat van dit onderzoek zal de stad helpen proactief beleid te voeren op basis van drie strategieën:

- > *Optimalisatie door bescherming: aantrekkelijke en/of groene binnengebieden die licht en lucht in de wijk brengen, worden beschermd. Bijkomende verdichting is er niet mogelijk. Een optimalisatie van deze binnengebieden kan enkel bestaan uit een versterking van de bestaande kwaliteiten.*
- > *Optimalisatie door ontwikkeling: bij grootschalige en/of verloederde binnengebieden is een herontwikkeling noodzakelijk om de woonomgevingskwaliteit van de wijk te versterken. Verluchten en ontpitten gebeurt hier door het binnengebied op basis van een masterplan in zijn geheel te benaderen.*
- > *Optimalisatie door sturing: de meeste binnengebieden hebben een gemengde kwaliteit en een te versnipperde eigendomsstructuur om ze in hun totaliteit te behandelen. De ontwikkeling van deze binnengebieden wordt gestuurd op basis van de behoeften van de wijk. Verdichten, verluchten en ontpitten is hier afhankelijk van de situatie en de omgeving van het binnengebied en vergt voor elk gebied maatwerk.*

Het ruimtelijk kader voor optimalisatie en ontpitting van de binnengebieden ontwikkelt ten slotte de nodige methodologieën en instrumenten voor de uitvoering van deze strategieën. Elk van deze methodologieën of instrumenten betreft de bewoners en/of gebruikers van het binnengebied en de wijk van bij het begin bij het proces van optimalisatie.

Hoger bouwen in de Kernstad

RUIMTE VOOR GENT, p. 232

In de Kernstad onderscheiden we vier schalen:

- > *Basisschaal: 3 bouwlagen, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > *Stedelijke schaal: 4 à 5 bouwlagen, met een maximum tot 6 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > *Tussenschaal: 6 à 9 bouwlagen, met een maximum tot 12 bouwlagen, afhankelijk van de context*
- > *Hoogbouw*

5.2. Concrete vertaling

In het gewone weefsel

Programma	<p>Focus op verluchting, ontpitting, groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen.</p> <p>Functionele mix door verweving van economische functies en voorzieningen op maat van de buurt in het bestaande woonweefsel:</p> <ul style="list-style-type: none">> scholen> kinderopvang> economische functies> welzijn> jeugdinfrastructuur> groen <p>Aandacht voor kwetsbare stedelijke functies:</p> <ul style="list-style-type: none">> Niet-woongebouwen worden niet stelselmatig naar wonen omgezet:<ul style="list-style-type: none">– gemeenschapsvoorzieningen maximaal behouden– kantoren en bedrijvigheid (ateliers edm.) maximaal behouden– sociaal wonen– kleinhandel en reca¹⁴ in knooppunten maximaal behouden en stimuleren> (niet als openbaar groen bestemde) groene binnenkernen beschermen <p>Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none">> Extra woningen zijn geen doel op zich: wonen kan slechts in beperkte mate toenemen, en enkel als ook de publieke ruimte en de oppervlakte aan voorzieningen verhoudingsgewijs toeneemt.> Vooral kwalitatiever maken van het woningenbestand (verbouwing of vervangingsbouw zonder extra densiteit).> Woningtypetoets blijft behouden in het gewone weefsel.
------------------	--

Densiteit	<p>Verluchten en ontpitten.</p> <p>De draagkracht is in de negentiende-eeuwse wijken dikwijls ruim overschreden. De Kernstad heeft nood aan densiteitsverlaging, we verdichten niet meer. We moeten de nodige ruimte geven aan zachtere, vaak niet direct economisch waardevolle en dus kwetsbare functies en aan bijkomende open en groene ruimte.</p> <p>Verweving van het woningenbestand met economische functies en wijkvoorzieningen zijn wel mogelijk.</p> <p>De Kernstad heeft nood aan verluchting en ontpitting. De binnengebieden zijn veelal dichtbebouwd met garageboxen, bedrijven, magazijnen, ... De</p>
------------------	--

¹⁴ Verblifsrecreatie wordt niet als te beschermen kwetsbare stedelijke functie beschouwd. Bij omvorming van appartementen tot verblifsrecreatie pleiten we voor maximaal behoud van de permanente woonvormen.

	<p>randbebouwing bestaat dikwijls uit kleine woningen zonder of met een zeer beperkte buitenruimte. We vullen de binnengebieden niet meer met extra bebouwing, maar zetten ze vooral in voor de buurt: extra groen, openstellen van magazijnen als ateliers, kantoren, speelruimte, ... Een ruimtelijke vertaling van de visie over de Kernstad geformuleerd in Ruimte voor Gent is noodzakelijk.</p>
Rol en omvang van de publieke ruimte	<p>De omvang van de publieke ruimte moet fors vergroten. Er is nagenoeg overal een tekort aan wijkparken en woongroen. Dit extra groen moeten we zoeken door de heraanleg van het openbaar domein, of door binnengebieden of delen van bouwblokken te herbestemmen naar groen. Semi-private ruimtes kunnen bijdragen tot verluchting door ze toegankelijker te maken en een duidelijker statuut te geven: groen bij cohousingprojecten, bepaalde kleinere verkavelingen, zorgcentra, ziekenhuiscampussen, ...)</p> <p>Er is ook aandacht voor groene dooradering, dit is meer licht en lucht creëren.</p>
Groen karakter publieke en private ruimte	<p>Het groen is momenteel ondermaats. Er is in de gehele Kernstad een groot tekort aan zowel wijkparken als woongroen.</p> <p>Daarom moeten we sterk inzetten op vergroening van de wijk. Daarvoor is het nodig te ontharden en de bebouwing te beperken.</p> <p>Daarnaast moet er aandacht zijn voor groene dooradering (licht en lucht), hoogstammige bomen, goed ingerichte daktuinen, ...</p>
Leesbaarheid / herkenbaarheid	<p>De leesbaarheid buiten de knooppunten in het gewone weefsel is onopvallend. De herkenbaarheid heeft een kleine schaal, bijvoorbeeld door een solitaire boom, speelelementen of geveltuintjes. Er hoeft geen expliciete uitstraling te zijn.</p>
Hoogte	<p>Basisschaal (3, max. 4BL): in het gewone weefsel</p>

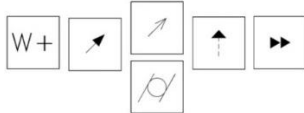
In de wijkknooppunten

RUIMTE VOOR GENT, p. 172

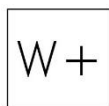
Een knooppunt op wijkniveau situeert zich op een plek met een vrij goed uitgebouwd openbaar vervoer en voorzieningen op wijkniveau. Deze voorzieningen worden ook vooral door de wijk zelf gebruikt. Het openbaar vervoer wordt gebruikt om dit knooppunt te bereiken vanaf de woning, of om vanaf dit knooppunt naar het centrum van de stad te gaan of via een concentrische lijn naar een andere wijk. Veilige fietsinfrastructuur is hier even belangrijk. Vele knooppunten vallen samen met de oude kernen van de verschillende wijken: daar zitten voorzieningen die vooral door de wijk zelf gebruikt worden (open huis, grotere buurtsuper, kerk, café, bibliotheek, gemeenschapshuis, ...).

De wijkknooppunten zijn richtinggevend aangeduid. Van sommige wijkknooppunten met status 'toekomst' kan op lange termijn blijken dat deze toch niet te ontwikkelen zijn tot wijkknooppunt, omdat bijvoorbeeld de netwerken niet mogelijk zijn. Andere plekken in de stad kunnen dan plots wel naar boven komen als potentieel wijkknooppunt, maar zijn misschien op dit moment niet detecteerbaar.

In de deelruimte Kernstad zijn er 10 wijkknooppunten geselecteerd:

	Knooppunt	schaal	status	matrix
W01	Ledebergplein	wijk	bestaand	
W02	Ledeberg De Knoop	wijk	bestaand op te laden	
W03	Emilius Seghersplein (Brugse Poort)	wijk	bestaand	
W04	Nieuwevaart - Frans Van Ryhovelaan	wijk	in opbouw	
W05	Edmond Van Beverenplein (Bloemekenswijk)	wijk	bestaand	
W06	Meulestede (kern nog zoeken)	wijk	toekomst	
W07	Voormuide	wijk	bestaand op te laden	
W08	Antwerpsesteenweg (Sint-Amandsberg)	wijk	bestaand	
W09	Heilig Hartplein (Sint-Amandsberg)	wijk	bestaand	
W10	Gentbruggeplein en - brug	wijk	bestaand / toekomst	

Programma



wonen +

Focus op wonen met een substantiële aanvulling van werken. Microcentraliteit is een belangrijk uitgangspunt: de wijkknoop moet duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van het omliggende gewone weefsel, niet alleen in volume, maar vooral op het vlak van functies. In deze knooppunten primeert de functie wonen, aangevuld met een aantal kleinschalige functies die woonondersteunend zijn: kinderopvang, bakker, kruidenier, buurtparkje, bankkantoor, ophaalpunt voor biogroenten of wasgoed. De eerstelijnsvoorzieningen worden bij voorkeur hier ingeplant, in combinatie met wonen, bovenop deze functies. De functies zijn buurtondersteunend, de invloedssfeer en het gebruik van de voorzieningen zijn vooral lokaal.

In de bestaande wijkknooppunten van de Kernstad (Ledebergplein, Emilius Seghersplein, Edmond Van Beverenplein, Antwerpsesteenweg, Heilig Hartplein) is vooral verdichting mogelijk met sociaal-economische functies en maar zeer beperkt met wonen.

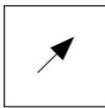
De bestaande op te laden wijkknooppunten van de Kernstad (Ledeberg De Knoop, Voormuide / Muidepoort) fungeren nog niet effectief als wijkknooppunt en hebben nog extra functies nodig om zichtbaar als knooppunt in de wijk te werken.

Het knooppunt Nieuwevaart – Frans Van Ryhovelaan is volop in opbouw. De site Tribeca voedt dit knooppunt met een bijkomend woonpakket en een aandeel voorzieningen bij de al bestaande voorzieningen.

Het knooppunt Meulestede kent vandaag niet echt een centrum: het zwaartepunt van de knoop moet nog gezocht worden in dit weefsel.

Het knooppunt Gentbruggeplein – Gentbruggebrug moeten we samen bekijken: Gentbruggebrug moet nog volledig ontwikkeld worden, maar zal complementair moeten zijn met het Gentbruggeplein. Dat betekent een focus ten noorden, veeleer dan op economische voorzieningen, een klein woonpakket, wijkpark, ...

Densiteit



verhogen 1

De densiteit in de wijkknooppunten kan licht verhogen, zowel in volume als naar functie. Bepaalde knopen kunnen ter hoogte van pleinen een hogere bebouwing krijgen.

Rol en omvang van de publieke ruimte



licht
verhogen

In de wijkknooppunten van de Kernstad is de herinrichting van de openbare ruimte met meer groen en kwalitatieve verblijfsruimte cruciaal.

De gebruiksdichtheid van de publieke ruimte kan op sommige plekken wat verhogen om meer betekenis te geven aan de plek.

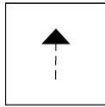
Doorgaans is de omvang van de publieke ruimte voldoende groot in de wijkknooppunten. Wel is een herinrichting van belang om de leesbaarheid en het gebruik te optimaliseren.



herinrichten
van publieke
ruimte

Groen karakter publieke en private ruimte

Ter hoogte van de wijkknooppunten moedigen we een lichte verhoging van het groen aan. Dit kan door puntsgewijs hoogstammig groen, geveltuinen, daktuinen, ...



licht vergroten

Leesbaarheid / herkenbaarheid

De wijkknooppunten in de Kernstad verdienen een grotere herkenbaarheid. De uitstraling van het knooppunt moet duidelijker in de verf gezet worden in verhouding tot het omliggende weefsel. Behoud en het in ere herstellen van waardevolle gebouwen én voldoende aandacht voor architecturale kwaliteit is belangrijk.



meerwaarde uitstraling

Hoogte

In de wijkknooppunten van de Kernstad kunnen we beperkt overgaan naar de Stedelijke schaal (4 à 5, max. 6 BL). Op die manier kunnen we beperkt verdichten. Ter hoogte van de pleinen (Ledebergplein, Edmond Van Beverenplein, Heilig-Hartplein, ...) is deze hoogte te verantwoorden om microcentraliteit te creëren.

Een wijkknooppunt betekent geen vrijgeleide om 4 tot 5 bouwlagen te bouwen: er is steeds een afweging van de goede ruimtelijke ordening op die plaats nodig.

Optoppen naar 6 bouwlagen kan enkel als er voldoende ruimte is, voldoende licht en lucht ten opzichte van omwonenden en de privacy niet geschonden wordt.

In de stedelijke knooppunten

RUIMTE VOOR GENT, p. 170

Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen met hoofdfrequente verbinding naar het centrum of concentrisch) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige mobiliteitsnetwerk.

In de deelruimte Kernstad zijn er 6 stedelijke knooppunten geselecteerd:

	Knooppunt	schaal	status	matrix
S01	Keizerspoort	stedelijk	in opbouw	
S02	Zuiderpoort	stedelijk	bestaand	M    
S03	Kop Watersportbaan / Palfijn	stedelijk	bestaand	

S04	Rooigemlaan (Drongensesteenweg tot Groene Vallei)	stedelijk	bestaand
S05	Griendeplein	stedelijk	bestaand
S06	Vliegtuiglaan / Port Arthurlaan / Houtdok	stedelijk	toekomst

Programma



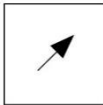
mix

We streven naar een optimale mix: in de stedelijke knooppunten van de Kernstad is er een evenwicht tussen wonen, werken en recreëren.

Naast een goed uitgebouwd openbaar vervoersnetwerk en een fietsroutenetwerk zijn volgende functies op schaal van een stedelijk knooppunt: grotere supermarkten, grotere kantoren (hotspots), ziekenhuizen met paramedische en zorgvoorzieningen, middelbare scholen of hoger onderwijsinstellingen en de bijbehorende voorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen, ...

Daarnaast is er een belangrijk pakket aan wonen aanwezig of mogelijk.

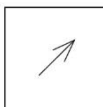
Densiteit



verhogen 1

De densiteit kan licht opgevoerd worden door grotere volumes of meer functies toe te voegen.

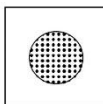
Rol en omvang van de publieke ruimte



licht
verhogen

De gebruiksintensiteit van de publieke ruimte kan op sommige plekken wat verhogen om meer betekenis te geven aan de plek. Een aantal knopen is qua gebruik nog te veel eenzijdig gericht op verkeersstromen en te weinig op verblijfskwaliteit.

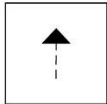
De omvang kan groter: ze moet in evenwicht zijn met haar omgeving. Om te kunnen functioneren als volwaardig knooppunt kunnen we de plek verruimen of herinrichten.



vergroten en
herinrichten
van publieke
ruimte

Groen karakter publieke en private ruimte

Op deze plekken moedigen we meer groen aan. Dit kan door puntsgewijs hoogstammig groen, geveltuinen, daktuinen, ...



licht vergroten

Leesbaarheid / herkenbaarheid

De stedelijke knooppunten in de Kernstad hebben een bovenlokale herkenbaarheid. Dit komt tot uiting in hun architecturale uitstraling en in het hoger bouwen.



hoge uitstraling

Hoogte

Binnen de stedelijke knooppunten is er een wisselwerking tussen Stedelijke schaal (4 à 5, max. 6 BL) en Tussenschaal (6 à 9, max. 12 BL).

Door de Tussenschaal hebben de knooppunten een stedelijke klemtoon en is hun centrumfunctie duidelijk zichtbaar. Op die manier kunnen we meerdere functies bundelen en is verdichting mogelijk.

In vele van de stedelijke knooppunten in de Kernstad is de Tussenschaal al aanwezig. Een stedelijk knooppunt betekent echter geen vrijgeleide om 6 tot 9 bouwlagen te bouwen: er is steeds een afweging van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Aan randen van parken en grotere waterpartijen is een Tussenschaal eveneens opportuun: daar is er ruimte om wat hoger te gaan. Dit vergt plek per plek een goede afweging en kunnen we enkel toestaan na grondig onderzoek.

In stedelijke knooppunten in de Kernstad onderzoeken we eveneens knooppunt per knooppunt of een hogere bouwhoogte mogelijk is tot 9 bouwlagen. Het maaiveld moet voldoende ruimte bieden om een gebouw van dergelijke hoogte de plek te geven die het nodig heeft. Interactie met de publieke ruimte errond is enorm belangrijk.

In de stadsregionale knooppunten

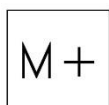
RUIMTE VOOR GENT, p. 168

Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden. Het zijn stedelijke knooppunten met een aantal extra's waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt.

In de deelruimte Kernstad zijn er 2 stadsregionale knooppunten geselecteerd:

	Knooppunt	schaal	status	matrix
SR03	stationsomgeving Gent-Sint-Pieters	stadsregionaal	bestaand op te laden	
SR04	stationsomgeving Gent-Dampoort	stadsregionaal	bestaand op te laden	

Programma



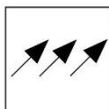
werk en/of
voorzienin-
gen +

In deze stadsregionale knooppunten is er een mix van functies, met een klemtoon op werk of voorzieningen. Kantoren, grotere stedelijke voorzieningen en een pakket wonen zijn hier op hun plaats.

Hoe dichterbij het station, hoe meer het pakket voorzieningen doorweegt ten opzichte van het pakket wonen.

Hoewel Ruimte voor gent de knooppunten concentrisch aanduidt, is de invloedssfeer van knooppunten in alle richtingen niet altijd even groot. Bepaalde buurten rond deze stadsregionale knooppunten zijn beschermd en behouden hun typische woonkarakter. Deze visie is soms al in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd (RUP Rijsenberg) of wordt in de toekomst verder uitgewerkt.

Densiteit

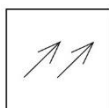


verhogen 3

De dichtheid in deze knooppunten kan substantieel omhoog: een extra pakket volume en functies is aanvaardbaar.

Beide stationsomgevingen bundelen nu al verschillende functies en worden in de toekomst nog verder uitgebouwd.

Rol en omvang van de publieke ruimte



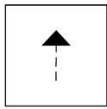
substantieel
verhogen

De publieke ruimte die er vandaag is, wordt nog te weinig gebruikt. We moeten de gebruiksdichtheid optrekken naar een hoger niveau. Het zou kunnen dat de pleinen daarvoor moeten heringericht worden. Stationspleinen vereisen immers een duidelijke structuur, zodat de verschillende verkeersstromen duidelijk weten hoe ze zich moeten verplaatsen op en over het plein.



herinrichten
van publieke
ruimte

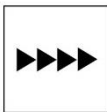
**Groen karakter
publieke en
private ruimte**



licht vergroten

We moedigen een lichte verhoging van het groen aan. Net omdat de stationsomgevingen een hoge dichtheid kunnen verdragen, is het inbrengen van groene elementen in de publieke en private ruimte zeer belangrijk. Ze creëren rust, schaduw en verkoeling in een stenige en drukke omgeving.

**Leesbaarheid /
herkenbaarheid**



baken

Het is belangrijk dat deze stadsregionale knooppunten aanvoelen als plekken met een hoge uitstraling en een baken zijn in het weefsel.

Beide stationsomgevingen moeten een duidelijke herkenbaarheid nastreven en doen dit enerzijds door hoogte-accnten, anderzijds door een kwalitatief openbaar domein, toparchitectuur en het bundelen van functies.

Hoogte

De Basisschaal (3 BL, max. 4 BL), de Stedelijke schaal (4 à 5, max. 6 BL), de Tussenschaal (6 à 9, max. 12 BL) en Hoogbouw zijn mogelijk en wisselen elkaar af in een volumespel, afhankelijk van de context.

Basisschaal: de Basisschaal geldt vooral voor het bestaande historische weefsel rond de stationsomgevingen, dat door zijn architecturale erfgoedwaarde best behouden blijft. Denken we bijvoorbeeld aan de Rijsenbergwijk.

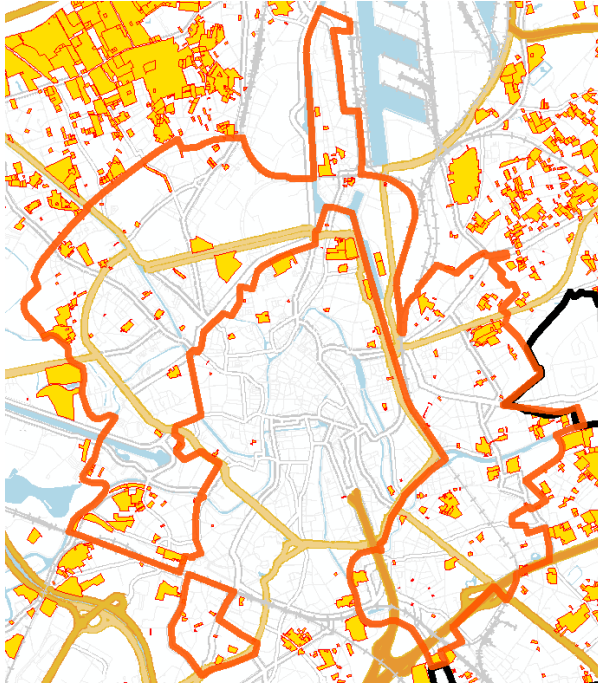
Stedelijke schaal: de Stedelijke schaal gebruiken we als middel om een volumespel mogelijk te maken in nieuwbouwontwikkelingen, in relatie tot de Tussenschaal en de Hoogbouw. Deze bouwhoogte kan wel een verwevenheid van functies realiseren.

De Tussenschaal legt een stedelijke klemtoon en maakt het mogelijk functies te bundelen.

Hoogbouw: Hoogbouw passen we enkel toe waar het past binnen een overkoepelende visie over de Gentse skyline, zoals de stationsomgevingen Gent-Sint-Pieters en Dampoort. Deze Hoogbouw heeft een omvang die in verhouding staat tot het belang van het station en de bouwhoogte en bezonning van de bestaande omliggende gebouwen. Er zijn overgangen en voldoende tussenafstanden nodig.

Verkavelingen

Er zijn niet zoveel **verkavelingen** in de deelruimte Kernstad.



5.4. Afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar

Als gevolg van de VCRO kunnen we afwijken van de bestemming, de voorschriften en het grafisch plan van de bijzondere plannen van aanleg, mits de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft. De concrete vertaling zoals hierboven aangehaald is doorgaans ook binnen de BPA's in de Kernstad van toepassing.

BPA's hebben in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden vastgelegd en we kunnen ze dus niet zomaar achterwege laten. Een afwijking op of een herziening van zo'n plan kan niet zonder grondige motivatie. De motivatie om af te wijken of een plan te herzien moet gebaseerd zijn op de principes van Ruimte voor Gent of op een recent masterplan of stedenbouwkundig inrichtingsplan.

5.4.1. Algemene afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar (Kernstad)

Hier maken we een onderscheid tussen BPA's die volgens dezelfde logica van de BPA's Binnenstad zijn opgebouwd, en BPA's die meer zoals de BPA's uit de Groeistad zijn opgebouwd.

a. BPA's met een zelfde logica als de BPA's Binnenstad

De BPA's die volgens dezelfde logica als de BPA's Binnenstad zijn opgebouwd, halen hun sterkte als ontwerp- en toetsingskader uit enkele waardevolle principes die we, ondanks de verruimde

afwijkingmogelijkheden, vast willen houden. Deze BPA's brengen bijvoorbeeld zeer duidelijk de context in rekening en bieden flexibele voorschriften, afhankelijk van de plek. Deze BPA's laten vaak nog een context-specifieke afweging toe, zonder dat dit als een afwijking gezien wordt.

Specifiek voor de BPA's die gelijkaardig zijn opgesteld als de BPA's Binnenstad maken we volgende keuzes:

Vast te houden principes m.b.t. BESTEMMING

1. Beschermen kwetsbare stedelijke functies:

Kwetsbare stedelijke functies in de deelruimte Kernstad zijn:

- > gemeenschapsvoorzieningen
- > kantoren
- > bedrijvigheid
- > sociaal wonen
- > (niet als openbaar groen bestemde) groene ruimten
- > kleinhandel & reca¹⁵ (*enkel in knooppunten: delen van BPA Meulestede, BPA Campo Santo, BPA Sas- en Bassijn, BPA Bisschop Triestlaan*)

- a. Als de hoofdbestemming volgens het BPA een kwetsbare stedelijke functie is, dan wijken we niet van deze hoofdbestemming af ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen. De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50%. Tenzij bij hoofdbestemming groen, dan vrijwaren we deze zoveel mogelijk van nevenbestemmingen. Afwijken van het toegelaten aandeel nevenbestemming is mogelijk tot een maximum van 50%.
- b. Afwijken van de hoofdbestemming wonen ten voordele van kwetsbare stedelijke functies is mogelijk, tenzij het ABR dit niet mogelijk maakt, én met uitzondering van sociaal wonen.
- c. Als de hoofd- of nevenbestemming kleinhandel of reca is in de knooppunten willen we kleinhandel & reca zoveel mogelijk behouden en stimuleren.

Vast te houden principes m.b.t. VOORSCHRIFTEN

Het principe van de verschillende stroken uit de BPA's Binnenstad is een sterk en goed doordacht principe en houden we vast, ook in de BPA's uit de Kernstad die via eenzelfde logica zijn opgebouwd. De beperking van de bouwdieptes en onderverdeling in verschillende stroken zorgt voor niet-bebouwde delen, en draagt bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Dit kunnen we consequent toepassen voor een volledig bouwblok.

1. Voortuinstrook

- a. Maximaal verhardingspercentage: we houden de beperking van het verhardingspercentage aan en verstrengen het zelfs. Als er een voortuin aanwezig is, moet die groen zijn. De enige verharding die is toegestaan is het toegangspad. Autostaanplaatsen zijn niet toegelaten.
- b. Bouwverbod:
 - × Het principe van bouwverbod blijft behouden in de voortuinen: groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld, zeker als ze een groen karakter hebben. Zij dragen bovendien ook bij aan klimaatrobustheid van de stad.

¹⁵ *Verblijfsrecreatie wordt niet als te beschermen kwetsbare stedelijke functie beschouwd. Bij omvorming van appartementen tot verblijfsrecreatie pleiten we voor maximaal behoud van de permanente woonvormen.*

- × Afwijking is mogelijk in bepaalde gevallen, zoals voor fietsbergingen of andere constructies¹⁶.
 - × Als het niet zinvol is om de voortuin te behouden bij nieuwbouw, bijvoorbeeld omdat die geen onderdeel vormt van een geheel van gelijkaardige types woningen, dan kan het hoofdgebouw op de rooilijn gebouwd worden en valt de voortuin weg.
- c. In nieuwe ontwikkelingen, zowel ontwikkelingen van voldoende omvang, als van individuele nieuwbouw, beperken we de diepte van de voortuin, zodat het stallen van de auto in de voortuin onmogelijk is, of we laten de voortuin zelfs helemaal weg, als dit past in het straatbeeld. De privacygradiënt is belangrijker dan de voortuin en kan ook op andere manieren worden verwezenlijkt, onder andere via bredere geveltuinen.
2. Strook voor hoofd- en bijgebouwen
- a. Bouwhoogte / Bouwlagen / kroonlijsthoogte¹⁷
- In het gewone weefsel:
 - × De Basisschaal wordt standaard vastgelegd op 3 bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen, als plaatselijk accent (bv. op hoeken) én afhankelijk van de context.
 - × De bestaande en nieuwe referentiehoogte en de bijbehorende harmonieregel (1 bouwlaag plus of min) blijven behouden.
 - Ter hoogte van wijkknooppunten: afwijken van de referentiehoogte is mogelijk tot een Stedelijke schaal (4 à 5 BL, max. 6BL), in functie van compacter bouwen, ontharding of verweving.
 - Ter hoogte van stedelijke knooppunten: afwijken van de referentiehoogte is mogelijk tot een Tussenschaal (6 à 9 BL), mits dit vanuit de specifieke context en ligging te verantwoorden is, en in functie van compacter bouwen en ontharding (footprint verkleinen) en verweving (levendige plint).
- b. Bouwdieptes
- Met betrekking tot bouwdieptes hanteren we volgende principes, ongeacht wat de specifieke voorschriften op die plaats zijn:
- Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen.
 - Het voorzien of het behoud van een minimale tuindiepte (ca. 8 à 10 meter).
 - Respect voor privacy, lichten en zichten: bouwdieptes van hoofdgebouwen kunnen en moeten omwille van lichtinval en bezonning worden beperkt nabij de straathoeken.
- c. Bouwbreedte: niet van toepassing
- d. Bebouwingspercentage
- Maximaal bebouwingspercentage: enkel beperkte afwijkingen zijn toegestaan. Dit is ingegeven vanuit het onthardingsprincipe en de noodzakelijke ruimte voor water.
 - V/T: de V/T wordt aangehouden, tenzij we voor het hele bouwblok of de zone oordelen dat de V/T achterhaald is. Dit moet blijken uit het feit dat de motivatie die tot de bepaling van de V/T in het BPA heeft geleid, niet meer gevolgd kan worden conform de huidige beleidslijnen

¹⁶ De Dienst Stedenbouw maakt hiervoor een afwegingskader op.

¹⁷ De bouwhoogte wordt gekoppeld aan de ligging in het gewone weefsel of in een knooppunt, maar is ook contextafhankelijk.

vanuit Ruimte voor Gent, bijvoorbeeld hoger bouwen omwille van compacter bouwen en ontharding.

- Zones met een uitdrukkelijk bouwverbod blijven onverkort gelden, zoals bufferzones en waardevolle tuinen. Deze zones beschouwen we als kwetsbare stedelijke functies. Vanuit de principes van Ruimte voor Gent om in te zetten op ontharding, vergroening en verluchting behouden we het principe van bouwverbod volledig in deze zones.

3. Zijtuinstrook: niet van toepassing

4. Achtertuinstrook (= strook na hoofdgebouw tot 30m diep vanaf de rooilijn):

a. Maximaal bebouwingspercentage:

- Het algemene principe is het stimuleren van minder bebouwing in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Beperkte afwijkingen van de maximale bebouwingspercentages in tuinstroken zijn mogelijk, tenzij het maximale bebouwingspercentage zeer ruim is.

b. Bouwhoogte:

- Omwille van het maximaal beschermen van lichten, zichten en privacy wijken we niet af van de maximale bouwhoogtes in tuinzones. De maximale hoogte van 3.5m op de perceelsgrenzen en rekening houden met de 45°-regel blijft gelden. Voor bestaande bebouwingen zijn beperkte afwijkingen mogelijk.

5. Binnenkern (= vanaf 30m vanaf de rooilijnen)

a. Maximaal bebouwingspercentage:

- Het algemene principe is het stimuleren van minder bebouwing in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Beperkte afwijkingen van de maximale bebouwingspercentages in binnenkernen zijn mogelijk, tenzij het maximale bebouwingspercentage zeer ruim is.

- Bij sloop van bebouwing in de binnenkernen bekijken we in functie van de goede ruimtelijke ordening of bebouwing al dan niet gewenst en verantwoord is. Dit op schaal van het bouwblok, maar ook op schaal van de ruimere omgeving en de noden in de buurt. Ruimte voor Gent hanteert het principe van ontharding, vergroening en verluchting. Bepaalde toegelaten bebouwingspercentages in deze binnenkernen druisen in tegen dit principe, het stimuleren van minder bebouwing is daarbij belangrijk.

- b. Bouwhoogte: omwille van het maximaal beschermen van lichten, zichten en privacy wijken we niet af van de maximale bouwhoogtes in binnenkernen. De maximale hoogte van 3.5m op de perceelsgrenzen, rekening houdend met de 45°-regel, blijft gelden. Voor bestaande bebouwingen zijn beperkte afwijkingen mogelijk.

b. BPA's met andere logica (= gelijkaardig als de tabellen-BPA's Groeistad)

De BPA's met een opbouw die gelijkaardig is aan de BPA's in de Groeistad (20ste eeuwse gordel) hebben minder sterke principes waar we – vanuit de visie in Ruimte voor Gent – wensen aan vast te houden.

Ze zijn anders opgebouwd. De hoofdvolumes zijn meer gefragmenteerd (zone voor halfopen bebouwing, zone voor open bebouwing, ...) met meer tuinzones rondom. Uit onderzoek blijkt dat er

weinig voorschriften zijn die als harde randvoorwaarde moeten blijven gelden. Het belangrijkste uitgangspunt is het behoud van de kwetsbare bestemmingen: gemeenschapsvoorzieningen, socio-economische functies, groene ruimten, net als het onthardingsprincipe.

Specifiek voor de Kernstad maken we volgende keuzes:

Vast te houden principes m.b.t. BESTEMMING

1. Beschermen kwetsbare stedelijke functies:

Kwetsbare stedelijke functies in de deelruimte Kernstad zijn:

- gemeenschapsvoorzieningen
- kantoren
- bedrijvigheid
- sociaal wonen
- (niet als openbaar groen bestemde) groene ruimten
- kleinhandel & reca¹⁸ (enkel in knooppunten: delen van BPA Rozenbroeken, BPA Nijverheidskaai)

- a.** Als de hoofdbestemming volgens het BPA een kwetsbare stedelijke functie is, dan wijken we niet van deze hoofdbestemming af ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen. De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50%. Tenzij bij hoofdbestemming groen: dan vrijwaren we deze zoveel mogelijk van nevenbestemmingen. Afwijken van het toegelaten aandeel nevenbestemming is mogelijk tot een maximum van 50%.

Maatwerk moet echter steeds mogelijk zijn: Een afwijking van een kwetsbare bestemming kan verantwoord zijn op basis van de te kleine schaal van de kwetsbare functie of de moeilijke bereikbaarheid of de nood aan een andere kwetsbare functie.

- b.** Afwijken van de hoofdbestemming wonen ten voordele van kwetsbare stedelijke functies is mogelijk, tenzij het ABR dit niet mogelijk maakt, én met uitzondering van sociaal wonen.
- c.** Als de hoofd- of nevenbestemming kleinhandel & reca is in de knooppunten: kleinhandel & reca zoveel mogelijk behouden en stimuleren.

Vast te houden principes m.b.t. VOORSCHRIFTEN

De principes met betrekking tot de voorschriften worden hieronder per strook weergegeven. Niet alle BPA's hebben deze stroken, maar de onderstaande principes kunnen we wel aanhouden.

1. Voortuinstrook

- a.** Maximaal verhardingspercentage:

De beperking van het verhardingspercentage is aan te houden en zelfs te verstrengen. Indien een voortuin aanwezig, moet die groen zijn. De enige verharding die is toegestaan, is een toegangspad). Autostaanplaatsen zijn niet toegelaten.

- b.** Bouwverbod:

¹⁸ *Verblijfsrecreatie wordt niet als te beschermen kwetsbare stedelijke functie beschouwd. Bij omvorming van appartementen tot verblijfsrecreatie pleiten we voor maximaal behoud van de permanente woonvormen.*

- Het principe van bouwverbod blijft behouden in de voortuinen: groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld, zeker als ze een groen karakter hebben. Zij dragen bovendien ook bij aan de klimaatrobustheid van de stad.
 - Afwijking is mogelijk in bepaalde gevallen, zoals voor fietsbergingen of andere constructies¹⁹.
 - Indien het niet zinvol is om de voortuin te behouden bij nieuwbouw, bijvoorbeeld omdat die geen onderdeel vormt van een geheel van gelijkaardige types woningen, dan kan het hoofdgebouw op de rooilijn gebouwd worden en valt de voortuin weg. De voortuin kan ook beperkt of gesupprimeerd worden in functie van een grotere achtertuin.
- c. In nieuwe ontwikkelingen:

bij volledig nieuwe ontwikkelingen (zowel ontwikkelingen van voldoende omvang, als van individuele nieuwbouw), beperken we de diepte van de voortuin, zodat het stallen van een auto in de voortuin onmogelijk is. We kunnen de voortuin zelfs helemaal weglaten, als dat past in het straatbeeld. De privacygradiënt is belangrijker dan de voortuin en kan ook op andere manieren worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld via bredere geveltuinen. Groepsparkeerders moedigen we dan aan.

2. Strook voor hoofd- en bijgebouwen

a. Bouwhoogte / Bouwlagen / kroonlijsthoogte:

- in het gewone stedelijke weefsel:
 - × We leggen de Basisschaal standaard vast op 3 bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen, als plaatselijk accent, bijvoorbeeld op hoeken, én afhankelijk van de context.
 - × In bepaalde gevallen in het negentiende-eeuwse weefsel kan een beperking tot 2 bouwlagen toch te verantwoorden zijn: in smalle straten waar de ophoging naar 3 bouwlagen te veel licht wegneemt of privacyhinder zou veroorzaken.
- ter hoogte van wijkknooppunten: afwijken van de maximale bouwhoogte is mogelijk tot de Stedelijke schaal (4 à 5 BL, max. 6BL), in functie van compacter bouwen, ontharding of verweving.
- ter hoogte van stedelijke knooppunten: afwijken van de maximale bouwhoogte is mogelijk tot een Tussenschaal (6 à 9 BL), mits dit vanuit de specifieke context en ligging te verantwoorden is, en in functie van compacter bouwen en ontharding (footprint verkleinen) en verweving (levendige plint).

b. Bouwdieptes: met betrekking tot bouwdieptes hanteren we volgende principes, ongeacht wat de specifieke voorschriften op die plaats zijn:

- Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen.
- Het voorzien of het behoud van een minimale tuindiepte (ca. 8 à 10 meter).
- Respect voor privacy, lichten en zichten: bouwdieptes van hoofdgebouwen kunnen en moeten omwille van lichtinval en bezonning worden beperkt nabij de straathoeken.

c. Bouwbreedte: zones voor gekoppelde, halfopen en open bebouwingen kunnen opgeheven worden in functie van verdichting. Zo kunnen we een aantal open of halfopen bebouwingen vervangen door een groep van rijwoningen met daarnaast een ruime groene zijtuinstrook in functie van doorzichten, kleinschaligheid en ontharding. We bekijken dit telkens voor een reeks van woningen.

¹⁹ De dienst Stedenbouw maakt hiervoor een afwegingskader op.

d. Bebouwingspercentage:

- Maximaal bebouwingspercentage: enkel beperkte afwijkingen zijn toegestaan. Dit is ingegeven vanuit het onthardingsprincipe en de noodzakelijke ruimte voor water.
- V/T: de V/T wordt aangehouden, tenzij we voor het hele bouwblok of de zone oordelen dat de V/T achterhaald is. Dit is het geval als de motivatie die tot de bepaling van de V/T in het BPA heeft geleid, niet meer conform de huidige beleidslijnen vanuit Ruimte voor Gent is, bijvoorbeeld. hoger bouwen omwille van compacter bouwen en ontharding.
- Zones met een uitdrukkelijk bouwverbod blijven onverkort gelden, bijvoorbeeld buffergroen, schermgroen en privaat park. Deze zones worden beschouwd als kwetsbare stedelijke functies. Vanuit de principes van Ruimte voor Gent om in te zetten op ontharding, vergroening en verluchting behouden we volledig het principe van bouwverbod in deze zones.

3. Zijtuinstrook:

bundelen en compacter bouwen primeert op de bouwvrije zijtuinstrook, tenzij dit een bepaalde doelstelling tegenwerkt, bijvoorbeeld zicht naar achterliggende open ruimte. Dergelijke stroken kunnen dus wel worden opgeheven in functie van verdere verdichting. Zo kunnen we een aantal open of halfopen bebouwingen vervangen door een groep van rijwoningen met daarnaast een ruime groene zijtuinstrook in functie van doorzichten, kleinschaligheid en ontharding. Zo'n zijtuinstrook wordt dan echt groen ingericht en zorgt voor een zekere kleinschaligheid. We bekijken dit voor een reeks van woningen.

4. Achtertuinstrook (achter hoofdgebouw tot 30m achter de rooilijn):

maximaal bebouwingspercentage

- Het algemene principe is het stimuleren van minder bebouwing in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Beperkte afwijkingen van de maximale bebouwingspercentages in tuinstroken zijn mogelijk, tenzij het maximale bebouwingspercentage zeer ruim is.
- Een mobiele mantelzorgwoning is toelaatbaar als die ruimtelijk verantwoord is, dat wil zeggen als er voldoende plaats is en geen hinder qua zicht, licht en privacy). Bovendien moet ze voldoen aan de principes van zorgwonen: zolang de zorg nodig is en bedoeld voor een oudere of zorgbehoevende of mantelzorger. We onderzoeken telkens de ruimtelijke afweging.

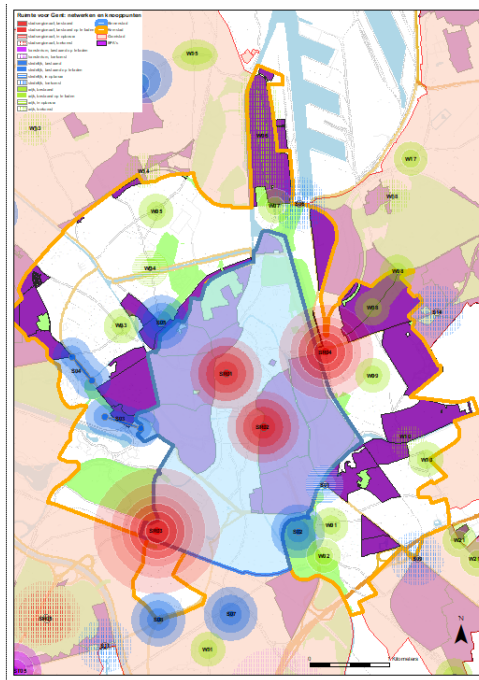
5. Binnenkern (vanaf 30m achter de rooilijn):

- Het principe van de binnenkern zoals gehanteerd in de BPA's Binnenstad passen we ook hier toe. Beperkte bebouwing is mogelijk in de binnengebieden, maar enkel als dit ruimtelijk verantwoord is en als het gaat om compact bouwen. Dit kan enkel in die gebieden van de Kernstad die qua structuur aanleunen bij de Groeistad en niet in de al dens bebouwde gebieden van de Kernstad.
- We maken het onderscheid tussen reconversie of verbouwing en nieuwbouw. Nieuwe bebouwing is enkel mogelijk als dit ruimtelijk verantwoord is, compact blijft en er een minimale tuin rondom is van 10m, rekening houden met lichten, zichten en privacy.

5.4.2. Specifieke afwegingscriteria voor (delen van) BPA's en verkavelingen die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten (Kernstad)

Samenvallend met een knooppunt

Volgende (delen van) BPA's vallen samen met knooppunten:



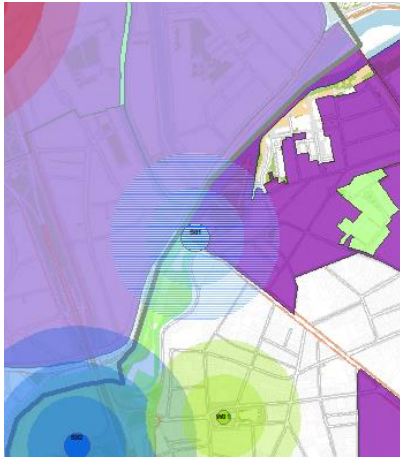
Knooppunt	Betrokken BPA
S01 Keizerspoort	BPA Sas- en Bassijnwijk
S03 Kop Watersportbaan – Palfijn	BPA Bisschop Triestlaan
W06 Meulestede (kern nog zoeken)	BPA Meulestede
W08 Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg	BPA Rozebroeken BPA Campo Santo
W10 Gentbruggeplein en – brug	BPA Nijverheidskaai

In het licht van de verdere ontwikkelingen van deze knooppunten moeten we delen van bovenstaande BPA's nauwkeuriger onderzoeken. De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen binnen deze knooppunten primeren op de BPA-voorschriften.

Hieronder brengen we ze één voor één in beeld:

Knooppunt S01 Keizerspoort

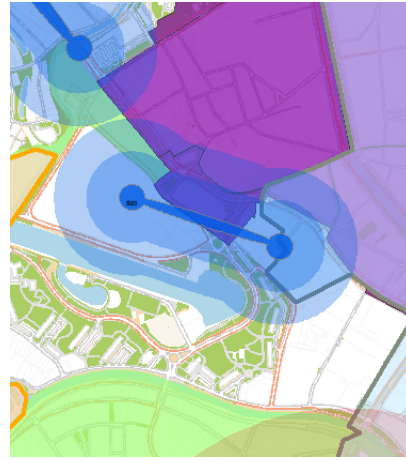
BPA Sas- en Bassijnwijk



Momenteel ligt de ontwikkeling van dit knooppunt vooral langs de zuidwestelijke kant van de Brusselsesteenweg. Onderzoek is nodig om te bekijken of de BPA-voorschriften aan noordoostelijke zijde van de Brusselsesteenweg voldoende mogelijkheden toelaten om de stedelijke knoop ook aan die zijde op te laden.

Knooppunt S03 Kop Watersportbaan – Palfijn

BPA Bisschop Triestlaan

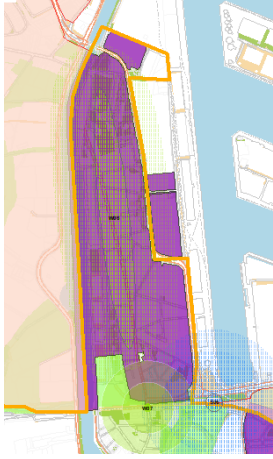


Het gehele BPA Bisschop Triestlaan ligt in het langgerekte knooppunt S03, tussen de Watersportbaan en de R40. Dit bouwblok bestaat vooral uit de gebouwen van de Universiteit en studentenhuisvesting.

Dit zijn functies die al sporen met de gewenste ontwikkelingen van deze knoop, maar op basis van de principes van Ruimte voor Gent zal een verder onderzoek noodzakelijk zijn om zowel volumetrisch als naar verweving van functies te voldoen aan de vereisten voor een stedelijk knooppunt.

W06 Meulestede (kern nog zoeken)

BPA Meulestede



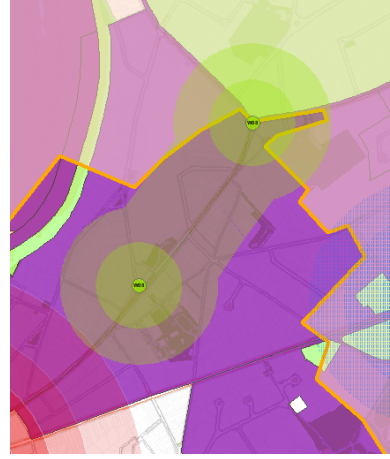
Het wijkknooppunt binnen Muide Meulestede moet nog gezocht worden, er is nog geen centraliteit in de wijk. De lopende studie in dit gebied zal input geven over de verdere ontwikkelingen.

Het gaat om de uitbouw van een wijkknooppunt: de focus ligt dus op wijkgerichte functies (eerstelijnsvoorzieningen).

W08 Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg

BPA Rozebroeken

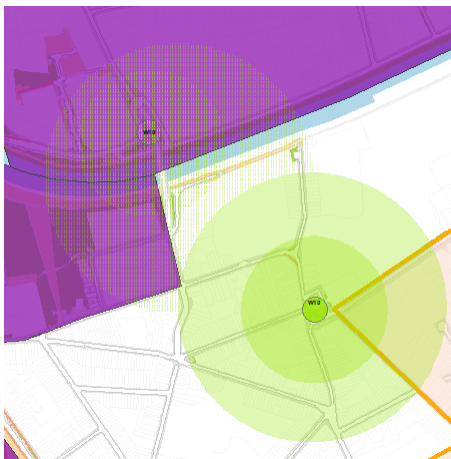
BPA Campo Santo



Het langgerekte wijkknooppunt langs de Antwerpsesteenweg ligt zowel in het BPA Campo Santo als in het BPA Rozebroeken. We moeten de bestemmingen en voorschriften binnen de BPA's onderzoeken om na te gaan of zij de uitbouw van het wijkknooppunt niet hypothekeren, zowel volumetrisch als naar functies. De nadruk ligt op wijkgerichte functies en een pakket wonen op de verdiepingen.

W10 Gentbruggeplein en –brug

BPA Nijverheidskaai



Het wijkknooppunt W10 is een knooppunt dat uiteenvalt in 2 delen. Enerzijds is er het centrum van Gentbrugge (Gentbruggeplein), dat nog een duidelijkere microcentraliteit kan krijgen. Anderzijds nemen we de toekomstige mogelijke ontwikkeling aan de overzijde van de Gentbruggebrug mee als knooppunt. Dit is een toekomstig knooppunt waarbij de huidige BPA-voorschriften de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen niet onderschrijven. Ruimte voor Gent behandelt dit knooppunt als casestudy.

In de invloedssfeer van een knooppunt

Daarnaast zijn er een aantal BPA's die niet samenvallen met knooppunten, maar wel in de invloedssfeer ervan liggen. Ook binnen deze delen van BPA's primeren de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen boven de BPA-voorschriften. Belangrijk daarbij is dat het knooppunt buiten het BPA valt. Bij specifieke beoordelingen moeten we daar rekening mee houden: de ontwikkeling zal er minder uitgesproken mogen zijn dan op het knooppunt zelf. Weliswaar zijn er doorgaans meer mogelijkheden dan in het gewone weefsel.

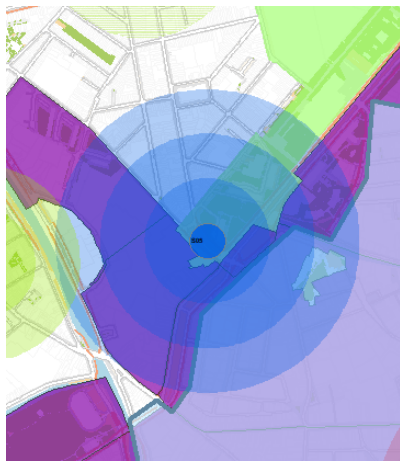
Het gaat om volgende BPA's en knooppunten:

BPA Waldam

BPA Kerkstraat

BPA Rabot

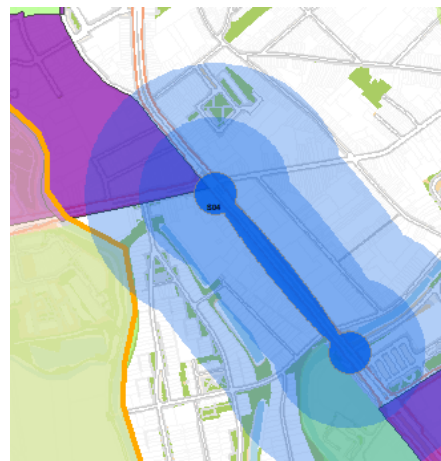
- Invloedssfeer van knooppunt S05
Griendeplein



Het BPA Rabot behelst zo goed als enkel nog het openbaar domein. Het BPA Kerkstraat gaat over de Odisee Hogeschool. Het BPA Waldam behelst enerzijds de Odisee Hogeschool, anderzijds de bebouwing langs de Begijnhoflaan.

BPA Koningsdal

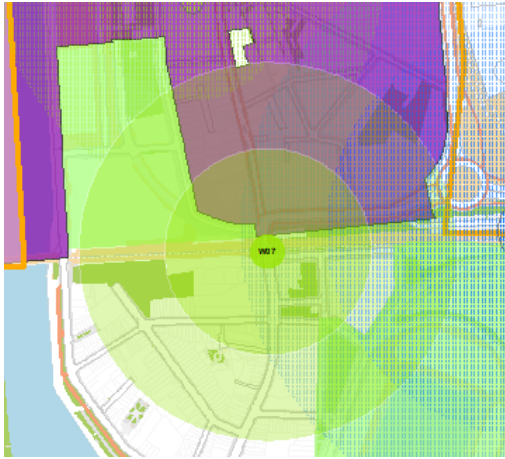
- Invloedssfeer van knooppunt S04
Rooigemlaan (Drongensesteenweg tot
Groene Vallei)



Vooraf de hoekbebouwing op het kruispunt Drongensesteenweg – Rooigemlaan ligt in of in de invloedssfeer van het langgerekte knooppunt. Hier primeren de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van het knooppunt op de voorschriften van het BPA.

BPA Meulestede

→ Invloedsfeer van knooppunt W07 Voormuide





Het meest zuidelijk deel van BPA Meulestede ligt in de invloedsfeer van het op te laden wijkknooppunt Voormuide. Ook hier primeren de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op de voorschriften van het BPA.

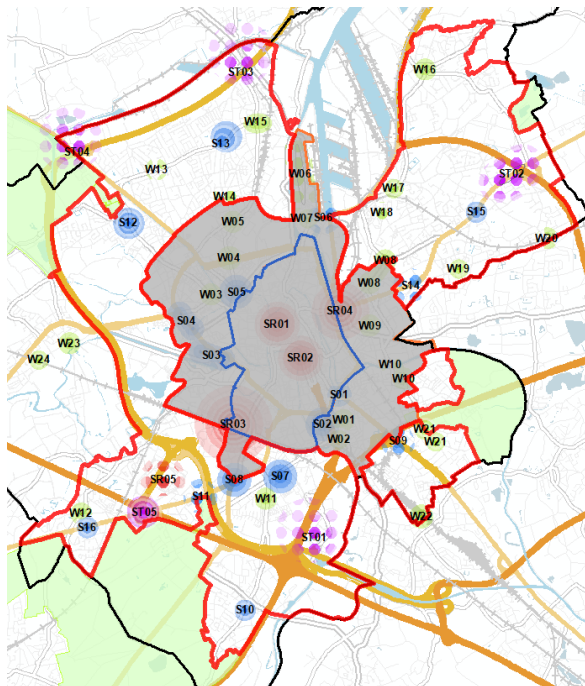
6. Deelruimte Groeistad

6.1. Visie Ruimte voor Gent

Schematisch

	STADSREGIONAAL KNOOPPUNT	STEDELIJK TRANSFERIUM	STEDELIJK KNOOPPUNT	WIJK KNOOPPUNT	KORREL KNOOPPUNT
GROEISTAD	Hoofdfocus: bereikbaarheid				
	M+    	PR+    	M    	M    	W    

Rode lijn: deelruimte Groeistad

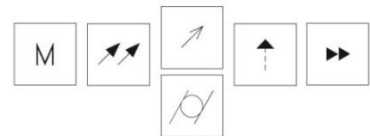


	Ter hoogte van knooppunten	Buiten ruimtelijke knooppunten
Groeistad	Sterk multifunctioneel verdichten	Eigenheid en leesbaarheid vergroten door de publieke ruimte aan te pakken. Bedachtzaam verdichten met woningen

DEELRUIMTE GROEISTAD

	Knooppunt	schaal	status	matrix
SR05	The Loop	stadsregionaal	toekomst	
SE01	Ghelamco – R4/E40/E17	transferium	toekomst	
SE02	R4 – N70 Oostakker	transferium	toekomst	
SE03	R4 Wondelgem	transferium	toekomst	
SE04	R4 – N9 Mariakerke	transferium	toekomst	
SE05	E40 - B402 – N43	transferium	bestaand op te laden	
S07	UZ	stedelijk	bestaand	
S08	De Sterre	stedelijk	bestaand	
S09	Arsenaal	stedelijk	toekomst	
S10	Zwijnaarde	stedelijk	bestaand op te laden	
S11	Maria Middelaes	stedelijk	toekomst	
S12	Mariakerke	stedelijk	bestaand op te laden	
S13	Wondelgem (tram tot Vroonstalledries)	stedelijk	bestaand op te laden	
S14	Rozebroeken	stedelijk	toekomst	
S15	Antwerpsesteenweg Oude Bareel (Sint-Amandsberg)	stedelijk	bestaand op te laden	

S16	Kortrijksesteenweg Carrefour (Sint-Denijs-Westrem)	stedelijk	bestaand op te laden
W11	Rerum Novarumplein (Nieuw Gent)	wijk	bestaand
W12	Gemeenteplein (Sint-Denijs-Westrem)	wijk	bestaand
W13	Groenestaakstraat – Eeklostraat (Wondelgem)	wijk	toekomst
W14	Westerringspoor tram (Wondelgem)	wijk	toekomst
W15	Wondelgem centrum	wijk	bestaand
W16	Oostakkerdorp	wijk	bestaand
W17	Lourdesstraat (Oostakker)	wijk	bestaand op te laden
W18	Sint-Bernadettestraat / groenklimaatas (Sint-Amandsberg)	wijk	toekomst
W19	Westveld (Sint-Amandsberg)	wijk	bestaand op te laden
W20	Beelbroekstraat station (Sint-Amandsberg)	wijk	toekomst
W21	Braemkasteelstraat (Gentbrugge)	wijk	bestaand op te laden
W22	Merelbeke station	wijk	bestaand



Verdichtingsstrategie voor de 20ste-eeuwse wijken

RUIMTE VOOR GENT, p. 202

De 20ste-eeuwse wijken vormen een nagenoeg concentrische band rond de Kernstad op een gemiddelde afstand van vier à vijf kilometer van het stadscentrum: het stadscentrum is nabij, maar niet op wandelafstand. De levensloopbestendigheid van deze wijken moet dus in de wijk zelf georganiseerd worden.

Deze wijken vallen doorgaans uiteen in twee delen:

- > een kern van de wijk is historisch gegroeid met (soms nog aanwezige) gemeenschapsfuncties, winkels en voorzieningen. Hij vertoont een grillig stratenpatroon, met dikwijls smallere straten. Gewoonlijk is de openbaarvervoerverbinding vanuit dit centrum naar het stadscentrum vrij goed.*
- > De zones errond zijn eerder planmatig aangelegd: dit zijn de verkavelingen van de twintigste eeuw, waar toen volop jonge gezinnen kwamen wonen, maar waar de bewoners samen met hun woningen oud werden, zodat ze nu dikwijls onaangepast wonen. De ruimte wordt er vaak extensief en monofunctioneel gebruikt: de nadruk ligt op wonen met een eigen tuin. Deze zones zijn autogericht ontworpen (brede straten, weinig voetpaden, onveilige fietsinfrastructuur). Publieke ontmoetingsplaatsen zijn er nagenoeg niet of ze worden ondermaats gebruikt, en ze hebben weinig verblijfskwaliteit. Herkenbaarheid en structuur ontbreken nagenoeg volledig.*

*Transitie van de 20ste-eeuwse wijken vereist dus een verdichtingsstrategie op maat en gefaseerd in de tijd. Niet elke plek in de 20ste-eeuwse wijken is even geschikt om te verdichten. We moeten vermijden dat we door ondoordacht en ad hoc te werk te gaan, nog meer autoverkeer aantrekken. Daarom moeten we inzetten op (nieuwe) plekken die structurerend kunnen zijn voor een wijk. Op plekken die dat nu al zijn, kunnen we **microcentraliteit** creëren:*

- > langsheen bestaande en nieuwe openbaarvervoer- en fietsassen en ter hoogte van ruimtelijke knooppunten binnen de ruimtelijke netwerken;*
- > nabij knooppunten van voorzieningen;*
- > nabij structurerende (publieke) groenstructuren, zonder in te boeten op dit groen;*
- > beperkt ter hoogte van onderbenutte (groene) publieke ruimtes binnen het woonweefsel.*

*De **historische kernen** binnen deze wijken zijn bij uitstek de zones waar verdicht kan worden: zij voldoen al grotendeels aan de randvoorwaarden die gelden voor knooppunten of kunnen zo ontwikkeld worden dat zij eraan voldoen. De verschillende netwerken zijn al aanwezig of kunnen beter worden ontwikkeld: de wegen naar het stadscentrum stroomlijnen het openbaar vervoer. Groenklimaatassen geven ruimte aan groen en water, maar ook aan langzaam verkeer. De kern kan opgeladen worden met publieke voorzieningen (lagere school, kleuterschool, bibliotheek, open huis, welzijnsgezondheidscentrum, cultureel centrum...) en met buurtvoorzieningen (supermarkt, bakker, apotheek, slager, krantenwinkel...). De aanwezige open ruimte kan getransformeerd worden van te ruim bemeten parkeerruimte naar publieke groene ontmoetingszone. Het wonen in deze historische kernen wordt opgewaardeerd: door densifiëring in de kern wordt dit een aangename woonplek, zeker voor de ouderen uit de wijken eromheen die zo de kans krijgen in hun eigen buurt oud te worden en de nodige zorg te ontvangen in aangepaste woonentiteiten. De stadsrand vergrijsst en wordt meer zorgbehoevend, maar biedt eveneens enorm veel potenties voor een verjongingskuur: net door de levensloopbestendigheid van de historische kern van de wijk en de vlotte verbinding naar het stadscentrum zijn dit ideale plekken voor jonge gezinnen.*

*Daarnaast zijn er plekken **buiten de historische kernen** die de potentie hebben uit te groeien tot een knooppunt op kleinere schaal. Het zijn dikwijls nu al kleine ontmoetingsplekken: de aanwezigheid*

van een schooltje, een voetbalveldje, een sportzaal, een restaurant, een bakker, een bankautomaat, een ophaalpunt voor biogroenten of wasgoed maakt de plek herkenbaar voor de bewoners. Het gaat om wijk- en korrelknooppunten. De korrelknooppunten worden niet in kaart gebracht. Belangrijk is ze via participatie van onderuit te detecteren, te analyseren en de ontwikkelingsmogelijkheden te koppelen aan wat er vandaag is of wat er in de toekomst kan komen. Om een knooppunt te zijn moet de plek gekoppeld zijn aan voldoende verschillende netwerken, ze moet opgeladen worden met bijkomende (kleinschalige) functies én een gevarieerd pakket wonen: hier wordt gedifferentieerd verdicht. Dankzij een hogere woondensiteit worden kleinhandelzaken immers rendabeler: deze verdichting kan tot stand komen met kleinschalige meergezinswoningbouw met andere functies op de begane grond, maar ook compactere eengezinswoningen krijgen hier zeker een plaats. Deelpunten voor auto's, ateliers en buurthuizen laden deze kleinere knooppunten op. Alle randvoorwaarden moeten echter vervuld zijn om echt als knooppunt uit te groeien: een grotere woonverdichting is onmogelijk als niet voorzien wordt in buurtgerelateerde functies en een aanknoping op een netwerk niet gegarandeerd is. Het knooppunt krijgt via een vlotte fietsas en een frequentere bushalte connectie met de rest van de wijk en de historische kern. Via goed gekozen wandelpaden door de verkavelingen geeft het meer betekenis en structuur aan het omringende weefsel: gekoppeld aan een buurtparkje (speelzones, petanque, zitelementen...) om er ook een ontmoetingsplek van te maken.

Eigenheid en structuur geven we aan deze 20ste-eeuwse wijken door de verschillende bestaande en potentiële knooppunten met elkaar te verbinden door logische paden: de wegen worden herontworpen zodat fietsers en voetgangers ze optimaal kunnen gebruiken, terwijl er ook voldoende plaats is voor een vlotte doorstroming van openbaar vervoer. De auto heerst niet meer alleen over deze wegen. Het veelal versnipperd aanwezige groen en de (grote) bomen die deze wijken nu typeren, zetten we bij herstructurering net in om de eigenheid en leesbaarheid van de wijk te versterken.

Buiten assen en knooppunten, in het ongestructureerde monofunctionele weefsel rond de knooppunten, verdichten we op een bedachtzame manier. De aanwezigheid van groen en rust waren tientallen jaren geleden de doorslaggevende factoren die gezinnen deden beslissen daar te wonen. Dit groene karakter behouden en versterken we. Het groen geeft structuur aan het hele gebied en blijft de belangrijkste woonkwaliteit van wijken: het groen is de mal waarin behoedzaam verdicht wordt. De vaak versnipperde en onsamenvangende publieke ruimte wordt anders ingericht: doodlopende straten, te brede straten of onbestemde groene pleintjes worden omgevormd tot buurtpleintjes, speeltuintjes, volkstuintjes, petanquebanen... Zo stimuleer je kinderen om samen te spelen en nodig je ouders uit tot contact met de buurt, wat de betrokkenheid verhoogt en het identificatieproces bevordert. Het aandeel publieke ruimte wordt niet verkleind, maar gebundeld en efficiënter benut. Zo krijg je binnen een 'onbestemd' weefsel toch een centrumgevoel, een ontmoetingsplaats. Bestaande villa's worden stapsgewijs vervangen door compactere typologieën (rijwoningen, halfopen bebouwingen, urban villa's, boven/benedenwoningen), telkens met respect voor de schaal en de context. Het energetische aspect wordt zeker in rekening gebracht: grotere, slecht geïsoleerde villa's worden beter afgebroken om plaats te maken voor een groepje compacte lage-energie-rijwoningen met tuin, dan dat ze opgesplitst worden in appartementen die op akoestisch en energetisch vlak slecht blijven scoren. Inzetten op grondgebonden wonen blijft in deze zones een belangrijk aandachtspunt. Herverkavelen, kavelruil, het stimuleren van bouwgroepen en cohousing zijn sterke instrumenten om dit te realiseren. We houden in het oog dat de verharding niet stelselmatig toeneemt, maar zoeken naar oplossingen om de footprint niet op te drijven. Parkeren organiseren we bij voorkeur in parkeerhavens, waardoor de oppervlakte aan verharding beperkt wordt. Bovenstaande principes leveren een zachte vorm van verdichting op, maar vragen tegelijk om duidelijke overgangsregelingen – nieuwe inzichten vereisen ook een andere inrichting van de straat en de publieke ruimte – en een nieuwe manier van omgaan met voortuinen, afwerking zijkant,

groen, privacy, parkeren... Deze zachte verdichting vraagt een specifieke werkwijze in de tijd. Bij elke nieuwe aanvraag en beslissing moet de visie voor de gehele wijk in ogenschouw genomen worden: past wat wordt gevraagd in de ruimere verdichtingsstrategie voor de 20ste-eeuwse wijk?

Hoger bouwen in de Groeistad

RUIMTE VOOR GENT, p. 232

In de Groeistad onderscheiden we vier schalen:

- > Basisschaal: 3 bouwlagen, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context
- > Stedelijke schaal: 4 à 5 bouwlagen, met een maximum tot 6 bouwlagen, afhankelijk van de context
- > Tussenschaal: 6 à 9 bouwlagen, met een maximum tot 12 bouwlagen, afhankelijk van de context
- > Hoogbouw

6.2. Concrete vertaling

In het gewone weefsel

Programma	<p>Wonen met eventuele nevenfuncties, ondergeschikt bij de woning.</p> <p>We vervangen villa's stapsgewijs door compactere typologieën zoals rijwoningen, halfopen bebouwingen, urban villa's en boven/benedenwoningen), telkens met respect voor de schaal en de context.</p> <p>We brengen zeker het energetische aspect in rekening: grotere, slecht geïsoleerde villa's worden beter afgebroken om plaats te maken voor een groepje compacte lage-energie-rijwoningen met tuin, dan dat ze opgesplitst worden in appartementen die op akoestisch en energetisch vlak slecht blijven scoren.</p> <p>Inzetten op grondgebonden woningen blijft in deze zone een belangrijk aandachtspunt. Herverkavelen, kavelruil, het stimuleren van bouwgroepen en cohousing zijn sterke instrumenten om dit te realiseren.</p>
Densiteit	<p>We verdichten op een bedachtzame manier, vooral door herbouw en betere benutting van de ruimte. Extra verharding laten we niet toe. Woningen en parkeerruimte groeperen we.</p>
Rol en omvang van de publieke ruimte	<p>We richten de versnipperde en onsamenhangende ruimte anders in: doodlopende straten, te brede straten of onbestemde groene pleintjes vormen we om tot buurtpleintjes, speeltuintjes, volkstuintjes, petanquebanen, ...</p> <p>Het aandeel publieke ruimte verkleint niet, maar wordt gebundeld en efficiënter benut.</p>
Groen karakter publieke en private ruimte	<p>We behouden en versterken het groene karakter. Het groen geeft structuur aan het hele gebied. Het bestaande groen is de mal waarin we behoedzaam verdichten.</p>

Verharding mag niet stelselmatig toenemen. De footprint wordt zo min mogelijk opgedreven. Dit kan door parkeren en wonen te clusteren. Op die manier blijft de oppervlakte aan verharding beperkt.

Leesbaarheid / herkenbaarheid De leesbaarheid en herkenbaarheid komen vooral tot uiting door de herinrichting van het openbaar domein: door te herstructureren en te bundelen creëren we kleine ontmoetingsplaatsen, die voor de directe bewoners duidelijk zijn.

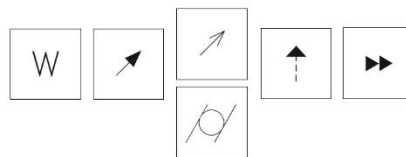
Hoogte In het gewone weefsel buiten de knooppunten hanteren we de Basisschaal: 3 bouwlagen.

In de korrelknooppunten (nog niet gedetecteerd)

RUIMTE VOOR GENT, p. 174

Deze knooppunten bevinden zich vooral in de 20ste-eeuwse wijken. Dit zijn de kleinere plekken in een wijk waar de onmiddellijke bewoners baat bij hebben (buurtniveau). Het zijn kleinere winkels die op wandelafstand van de omliggende woningen liggen, zoals een cluster van een bakker, slager, bankkantoor, speelplein of café.

We zullen de knooppunten gaandeweg detecteren, door onder andere bouwblokonderzoeken, stadsvernieuwingprojecten, beoordelingen van nieuwe ontwikkelingen en door participatie van onderuit.



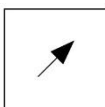
Programma Overwegend wonen met beperkt aanvullende functies.



wonen

De functie wonen primeert. Ze kan worden aangevuld met kleinschalige functies die woonondersteunend zijn: kinderopvang, bakker, kruidenier, buurtparkje, bankkantoor, autodeelpunt, ophaalpunt voor biogroenten of wasgoed, ...

Densiteit

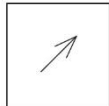


verhogen 1

De densiteit kan licht opgevoerd worden, zowel volumematisch als naar functie. Er kan een lichte verhoging zijn van de densiteit met betrekking tot wonen, gecombineerd met een aantal voorzieningen, ofwel op het gelijkvloers, ofwel naast het wonen.

Rol en omvang van de publieke ruimte

De gebruiksdichtheid van de publieke ruimte kan verhogen om meer betekenis te geven aan de plek. Het openbaar domein in de korrelknooppunten kunnen we herinrichten en opladen met functies. Petanque, een trapveldje, een schommel, een zitbank, ... geven meer betekenis aan de plek als ontmoetingsplaats voor de omwonenden.



licht
verhogen

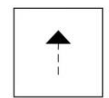
De omvang van de publieke ruimte is in de korrelknooppunten van de Groeistad dikwijls groot genoeg in relatie tot de omgeving. Een herinrichting is echter noodzakelijk om het gebruik ervan te stimuleren. Een grasveldje kan een ontmoetingsplaats worden.



herinrichten
van publieke
ruimte

Ook de doorwaadbaarheid van bouwblokken is hierbij belangrijk: we herwaarderen buurtwegen maximaal. Ze geven een dubbele structuur aan de wijk.

Groen karakter publieke en private ruimte



licht vergroten

Op deze korrelknooppunten moedigen we een lichte verhoging van het groen aan. Dit kan door het teveel aan verharding (overgedimensioneerde straten) op te breken, of door het langsparkeren of voortuinparkeren te vervangen door geclusterd parkeren, waardoor er meer mogelijkheden zijn om nog verder te vergroenen. Bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Nieuwe bomen geven bijkomende structuur aan het openbaar domein.

Ook bij verdichting van het woonweefsel moet voldoende aandacht gaan naar het behoud van bestaand groen.

Leesbaarheid / herkenbaarheid



meerwaarde
uitstraling

De korrelknooppunten in de Groeistad zijn erbij gebaat dat de (beperkte) multifunctionaliteit van het gebied tot uiting komt in de uitstraling. Op die manier is de verhouding tot het omliggende weefsel duidelijk. Enerzijds bereiken we dit door een duidelijke structuur van het openbaar domein (type boom, type verlichting, type verharding), anderzijds door de architecturale uitstraling van de kleinhandelsfuncties die er zich bevinden.

Hoogte

Basisschaal (3, max. 4BL):

In deze korrelknooppunten blijft de Basisschaal gelden (3 bouwlagen), maar kan – als accent – een vierde bouwlaag verantwoord zijn. Dit moeten we plek per plek bekijken en is afhankelijk van de context, de privacy, lichten en zichten.

In de wijkknooppunten

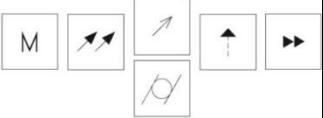
RUIMTE VOOR GENT, p. 172

Een knooppunt op wijkniveau situeert zich op een plek met een vrij goed uitgebouwd openbaar vervoer en voorzieningen op wijkniveau. Deze voorzieningen worden ook vooral door de wijk zelf gebruikt. Het openbaar vervoer wordt gebruikt om dit knooppunt te bereiken vanaf de woning, of om vanaf dit knooppunt naar het centrum van de stad te gaan of via een concentrische lijn naar een andere wijk. Veilige fietsinfrastructuur is hier even belangrijk. Vele knooppunten vallen samen met

de oude kernen van de verschillende wijken: daar zitten voorzieningen die vooral door de wijk zelf gebruikt worden (open huis, grotere buurtsuper, kerk, café, bibliotheek, gemeenschapshuis, ...).

De wijkknooppunten zijn richtinggevend aangeduid. Van sommige wijkknooppunten met status 'toekomst' kan op lange termijn blijken dat deze toch niet te ontwikkelen zijn tot wijkknooppunt, omdat bijvoorbeeld de netwerken niet mogelijk zijn. Andere plekken in de stad kunnen dan plots wel naar boven komen als potentieel wijkknooppunt, maar zijn misschien op dit moment niet detecteerbaar.

In de Groeistad zijn er momenteel 12 (bestaande of toekomstige) wijkknooppunten gedetecteerd:

	Knooppunt	schaal	status	matrix
W11	Rerum Novarumplein (Nieuw Gent)	wijk	bestaand	
W12	Gemeenteplein (Sint-Denijs- Westrem)	wijk	bestaand	
W13	Groenestaakstraat – Eeklostraat (Wondelgem)	wijk	toekomst	
W14	Westerringspoor tram (Wondelgem)	wijk	toekomst	
W15	Wondelgem centrum	wijk	bestaand	
W16	Oostakkerdorp	wijk	bestaand	
W17	Lourdesstraat (Oostakker)	wijk	bestaand op te laden	
W18	Sint- Bernadettestraat / groenklimaatas (Sint-Amandsberg)	wijk	toekomst	
W19	Westveld (Sint- Amandsberg)	wijk	bestaand op te laden	
W20	Beelbroekstraat station (Sint- Amandsberg)	wijk	toekomst	

W21	Braemkasteelstraat (Gentbrugge)	wijk	bestaand op te laden
W22	Merelbeke station	wijk	bestaand

Programma



mix

In de wijkknooppunten in de Groeistad is er een evenwicht tussen wonen, werken en recreëren. We streven naar een optimale mix, waarbij alle eerstelijnsvoorzieningen aanwezig zijn.

De historische kernen die als wijkknooppunt zijn aangeduid, voldoen al grotendeels aan een aantal randvoorwaarden. De kern is of kan opgeladen worden met publieke voorzieningen zoals een lagere en kleuterschool, bibliotheek, open huis, welzijnsgezondheidscentrum, cultureel centrum, ... en met buurtvoorzieningen zoals een supermarkt, apotheek, slager, bakker, bank,

Wonen kan denser: de kern moet een aangename woonplek zijn, zeker voor ouderen uit de wijken eromheen die zo de kans krijgen in hun eigen buurt oud te worden en de nodige zorg te ontvangen in aangepaste woonentiteiten.

Wonen kan zowel in de vorm van eengezinswoningen als meergezinswoningen met een levendige plint. Op bepaalde plekken is een levendige plint een verplichting, bij andere is dit te stimuleren en is hoger bouwen enkel mogelijk als een levendige plint wordt voorzien (microcentraliteit).

Wijkknooppunten die als 'toekomst' zijn aangeduid, kunnen eveneens een extra programma krijgen, maar we moeten erover waken dat ook de netwerken voldoende uitgebouwd zijn in deze knooppunten. Een verhoogd programma, een grotere woonverdichting is onmogelijk als er niet tegelijk buurtgerelateerde functies komen en als er geen garantie is dat er een aanknoping is op de netwerken.

Densiteit



verhogen 2

De densiteit in de wijkknooppunten van de Groeistad kan substantieel omhoog: een extra pakket volume en functies is aanvaardbaar. De principes zoals hierboven omschreven bij 'programma' zijn uitermate belangrijk om te kunnen verdichten.

Rol en omvang van de publieke ruimte



licht
verhogen

De gebruiksdichtheid van de publieke ruimte kan op sommige plekken in de wijkknooppunten van de Groeistad verhogen om meer betekenis te geven aan de plek. De omvang is doorgaans groot genoeg, maar ze kan heringericht worden om de leesbaarheid en het gebruik te optimaliseren.

We moeten de aanwezige open ruimte transformeren van te ruim bemeten parkeerruimte naar publieke groene ontmoetingszones. Door te stapelen en door parkeren ondergronds te organiseren, kan er meer open en groene ruimte vrijkomen.



herinrichten
van publieke
ruimte

Groen karakter publieke en private ruimte

In de wijkknooppunten van de Groeistad kan er beperkt meer groen komen. Dit ondersteunt de leefkwaliteit, ook waar dat groen niet (altijd) publiek toegankelijk is. Groenklimaatassen die doorheen deze wijkknooppunten lopen, geven ook daar ruimte aan groen en water, maar ook aan langzaam verkeer.



licht vergroten

Leesbaarheid / herkenbaarheid

De wijkknooppunten zijn erbij gebaat dat de multifunctionaliteit van het gebied tot uiting komt in hun uitstraling zodat de verhouding tot het omliggende weefsel duidelijk is.



meerwaarde
uitstraling

De centraliteit moet zichtbaar en voelbaar zijn, niet alleen aan de functies, ook aan de bouwhoogtes, de uitstraling, de inrichting van het openbaar domein, de verlichting, ...

Hoogte

In de wijkknooppunten van de Groeistad gelden volgende schalen:

- > Basisschaal (3, max. 4BL)
- > Stedelijke schaal (4 à 5, max. 6 BL)
 - Dit is nog een schaal die aangevoeld wordt als ‘op maat van het kind’.
 - Een bouwhoogte van Stedelijke schaal vereist een verwevenheid van functies: op het gelijkvloers een levendige plint (handel, gemeenschapsvoorziening, ...) met daarboven wonen of kantoren.
 - De bouwhoogte laat toe om op beperkte schaal te verdichten, op welgekozen plaatsen, in functie van microcentraliteit.
 - De mogelijkheid om deze schaal te bouwen in de wijkknooppunten is echter geen vrijgeleide om overal 4 tot 5 bouwlagen te bouwen: er is steeds een afweging van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. De omringende bebouwing, voldoende licht en lucht en respect voor de privacy zijn hierbij sleutelwoorden.
 - Langs pleinen in de wijkknooppunten kan een bouwhoogte van 6 bouwlagen verantwoord zijn, als er voldoende ruimte, lucht, licht, ... aanwezig is. Dit vergt telkens een duidelijke gemotiveerde afweging.

In de stedelijke knooppunten

RUIMTE VOOR GENT, p. 170

Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen met hoogfrequente verbinding naar het centrum of concentrisch) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige mobiliteitsnetwerk.

Een knooppunt reikt niet in alle richtingen even ver. Ook is niet elk knooppunt van dezelfde schaal even groot. Afhankelijk van de locatie en de richting is de reikwijdte kleiner of groter. Dit moeten we knooppunt per knooppunt duiden en verder onderzoeken.

In de Groeistad zijn er 10 (bestaande of toekomstige) stedelijke knooppunten:

	Knooppunt	schaal	status	matrix
S07	UZ	stedelijk	bestaand	
S08	De Sterre	stedelijk	bestaand	
S09	Arsenaal	stedelijk	toekomst	
S10	Zwijnaarde	stedelijk	bestaand op te laden	
S11	Maria Middelaars	stedelijk	toekomst	
S12	Mariakerke	stedelijk	bestaand op te laden	
S13	Wondelgem (tram tot Vroonstalledries)	stedelijk	bestaand op te laden	
S14	Rozebroeken ²⁰	stedelijk	toekomst	
S15	Antwerpsesteenweg Oude Bareel (Sint-Amandsberg)	stedelijk	bestaand op te laden	
S16	Kortrijksesteenweg Carrefour (SDW)	stedelijk	bestaand op te laden	

²⁰ Het stedelijk knooppunt Rozenbroeken is een wat atypische knoop. Ambities omtrent groen en openbare ruimte zijn hier al gehaald, terwijl netwerken nog wat achterwege blijven en er ook qua voorzieningen meer verwevenheid moet komen.

Programma



mix

In de stedelijke knooppunten in de Groeistad is er een evenwicht tussen wonen, werken, en recreëren. We streven naar een optimale mix, waarbij verschillende kleine en grote voorzieningen aanwezig zijn.

Heel wat stedelijke knooppunten in de Groeistad bevatten al stedelijke functies: grotere supermarkten, grotere kantoren (hotspots), ziekenhuizen, middelbare scholen of hoger onderwijsinstellingen met de bijbehorende voorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen. Sommige knooppunten zijn vandaag vrij eenzijdig uitgebouwd met één grote of een beperkt aantal grote voorzieningen. Verweving met andere functies is hier aangewezen.

Naast deze voorzieningen is het wonen er belangrijk en soms nog te weinig aanwezig. In deze knooppunten zal het wonen eerder bestaan uit meergezinswoningen boven een levendige plint.

Densiteit



verhogen 2

De densiteit in dit knooppunt kan substantieel omhoog: een extra pakket volume en functies is aanvaardbaar.

De stedelijke knooppunten in de Groeistad kunnen qua densiteit doorgaans nog fors omhoog: naast extra voorzieningen is een substantieel pakket wonen nodig. De netwerken naar en vanuit deze stedelijke knooppunten zijn optimaal of worden dit in de nabije toekomst, waardoor verdichting zeker op zijn plaats is.

Rol en omvang van de publieke ruimte



licht
verhogen

De gebruiksdichtheid van de publieke ruimte kan op sommige plekken wat verhogen om meer betekenis te geven aan de plek.

Het knooppunt behoeft een forse vergroting van de publieke ruimte in de vorm van een plein of park.

De plek heeft nood aan een duidelijk, meer zichtbaar, openbaar domein, dat intensiever kan gebruikt worden.



forse vergroting met o.m.
nieuw park

Groen karakter publieke en private ruimte

Op deze plekken moedigen we een lichte verhoging van het groen aan. Dit kan door puntsgewijs hoogstammig groen, geveltuinen of daktuinen toe te voegen.

We behouden en versterken zoveel mogelijk de groenvoorzieningen en geven een grote meerwaarde aan de plek.



licht vergroten

Leesbaarheid / herkenbaarheid



hoge uitstraling

Stedelijke knooppunten in de Groeistad hebben een bovenlokale of hoge herkenbaarheid. De plek heeft behoefte aan herkenbaarheid door zijn architecturale uitstraling. Het zijn immers niet alleen de bewoners van het omliggende gebied die de plek gebruiken, maar ook passanten of mensen die van verderop naar bepaalde functies in dit stedelijk knooppunt komen, zoals de middelbare school, ziekenhuis, zwembad, sporthal, grotere supermarkten, ...

Hoogte

Binnen de stedelijke knooppunten is er een wisselwerking tussen Stedelijke schaal (4 à 5, max. 6 BL) en Tussenschaal (6 à 9, max. 12 BL).

Door de Tussenschaal leggen we een stedelijke klemtoon en is er een duidelijke centrumfunctie zichtbaar. Zo kunnen we meerdere functies bundelen en verdichting is mogelijk.

In een beperkt aantal van de stedelijke knooppunten in de Groeistad is de Tussenschaal al aanwezig. Een stedelijk knooppunt betekent echter geen vrijgeleide om 6 tot 9 bouwlagen te bouwen: er is steeds een afweging van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Aan randen van parken en grotere waterpartijen is een Tussenschaal eveneens opportuun: daar is er ruimte om wat hoger te gaan. Dit vergt plek per plek een goede afweging.

Een hogere bouwhoogte (naar max. 12 bouwlagen) is op bepaalde plaatsen mogelijk, maar moeten we telkens zeer nauwkeurig onderzoeken. Het maaiveld moet voldoende ruimte bieden om een gebouw van dergelijke hoogte de plek te geven die het nodig heeft. Interactie met de publieke ruimte errond is enorm belangrijk.

In de stedelijke transferia

RUIMTE VOOR GENT, p. 168

Dit zijn de stedelijke knooppunten met een (toekomstige) P+R waar de overslag kan gemaakt worden van de hoofdwegen E40 / E17 en primaire weg R4 naar een duurzamer vervoer (fiets en openbaar vervoer). Deze knooppunten worden opgeladen met economische functies (handel, kantoren, bedrijvigheid). Wonen is in deze knooppunten minder gewenst, gelet op de ligging nabij grote infrastructuurnetwerken

In de Groeistad zijn er 5 stedelijke transferia:

	Knooppunt	schaal	status	matrix
SE01	Ghelamco – R4/E40/E17	transferium	toekomst	
SE02	R4 – N70 Oostakker	transferium	toekomst	
SE03	R4 Wondelgem	transferium	toekomst	
SE04	R4 – N9 Mariakerke	transferium	toekomst	
SE05	E40 - B402 – N43	transferium	bestaand op te laden	

Programma

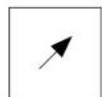
Dit knooppunt fungeert als stedelijk transferium. De overslag van personenvervoer op hoogfrequent openbaar vervoer en fietssnelwegen is cruciaal. Dit knooppunt kan aangevuld worden met economische functies die niet in de Binnenstad thuishoren omwille van hun grootschaligheid en omslagfunctie.



transferium +

Densiteit

We kunnen de densiteit licht opvoeren. Dit kan zowel volumematisch zijn als naar functie.

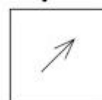


verhogen 1

Rol en omvang van de publieke ruimte

De gebruiksdichtheid van de publieke ruimte kan op sommige plekken verhogen om meer betekenis te geven aan de plek.

We moeten de publieke ruimte zowel uitbreiden als herinrichten om in evenwicht te zijn met de omgeving of om als volwaardig knooppunt te kunnen functioneren.



licht
verhogen



vergroten en
herinrichten
van publieke
ruimte

Groen karakter publieke en private ruimte

Het groen is momenteel ondermaats aanwezig. Er moet veel meer komen.



fors
vergroten

Leesbaarheid / herkenbaarheid

De plek heeft behoefte aan herkenbaarheid door zijn architecturale uitstraling.



hoge
uitstraling

In de stadsregionale knooppunten

RUIMTE VOOR GENT, p. 168

Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden. Het zijn stedelijke knooppunten met een aantal extra's waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt.

Ruimte voor Gent duidt in de Groeistad één toekomstig stadsregionaal knooppunt aan: The Loop. Hoewel er al verschillende voorzieningen en netwerken aanwezig zijn, zijn aanpassingen aan het bestaande masterplan en bij uitbreiding het RUP wenselijk. Vanuit het knooppuntenverhaal en de ligging zien we deze site als een nieuw stadsdeel. Uitgangspunten hierbij zijn een grotere verwevenheid van functies, aandacht voor een maaiveld op mensenmaat, meer groene publieke ruimte en een grotere doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers. De bestaande en geplande weg- en openbaarvervoersinfrastructuur wordt geoptimaliseerd en beter ruimtelijk geïntegreerd in de omgevende wijken en ontwikkelingen, zoals de site Maria Middelaers. Op die manier versterken we het stedelijk weefsel op de site.

	Knooppunt	schaal	status	matrix
SR05	The Loop	stadsregionaal	toekomst	

Programma In dit knooppunt ligt de klemtoon op werk en voorzieningen, aangevuld met wonen.



werk en/of
voorzienin-
gen +

Densiteit Dit betekent dat de plek een zeer hoge verdichting kan krijgen, zowel naar functies als naar omvang.



verhogen 3

Rol en omvang van de publieke ruimte De publieke ruimte die er vandaag is wordt nog te weinig gebruikt. We moeten de gebruiksdichtheid optrekken naar een hoger niveau.



substantieel
verhogen



forse vergro-
ting met o.m.
nieuw park

Het knooppunt behoeft een forse vergroting van de publieke ruimte in de vorm van een plein of park.

Groen karakter publieke en private ruimte Het groen is momenteel ondermaats aanwezig. Er moet veel meer komen.



fors
vergroten

Leesbaarheid / herkenbaarheid Het is belangrijk dat dit knooppunt aanvoelt als een plek met een hoge uitstraling naar de omgeving en een baken is in het weefsel.



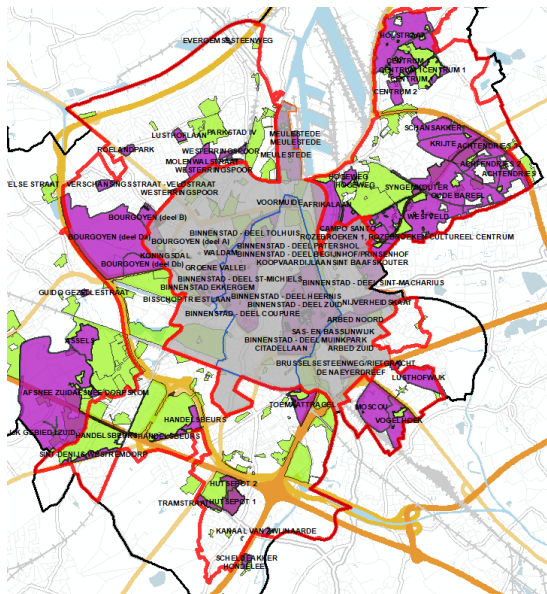
baken

Hoogte Alle schalen

6.3. Overzicht van de BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar

Bijzondere plannen van aanleg

Een aantal delen van de Groeistad liggen in **bijzondere plannen van aanleg** die ouder zijn dan 15 jaar.



RUP's (groen): blijven gelden

BPA's (paars):

> Oostakker:

- BPA O1A Centrum 1A (06/02/1986)
- BPA O1B Centrum 1B (07/02/1986)
- BPA O1C Centrum 1C (21/02/1986)
- BPA O5 Holstraat (15/12/1989)
- BPA O8 Krijte (27/04/2000)
- BPA O11 Schansakker (06/06/1986)
- BPA O13 Centrum 2 (14/03/1969)

> Sint-Amandsberg:

- BPA 45 Hogeweg (22/02/1983)

- BPA SA1 Westveld (13/04/1988)
- BPA SA2 Syngemkouter (30/03/1983)
- BPA SA3 Sint-Baafskouter (21/09/1992)
- BPA SA4 Oude Bareel (22/05/1997)
- BPA SA6-7 Rozebroeken (17/10/1989)
- BPA SA8 Achtendries 1 (23/12/1987)
- BPA SA9 Achtendries 3 (25/08/1988)
- BPA SA10 Achtendries 2 (27/02/1991)
- BPA SA11 Campo Santo (29/09/1988)

> Gentbrugge:

- BPA G4 Moscou (09/01/2004)
- BPA G11 Lusthofwijk (13/04/1989)
- BPA G15 Vogelhoek (06/04/1987)

> Sint-Denijs-Westrem:

- BPA SDW5 Handelsbeurs (04/09/1985)
- BPA SDWA6 Sint-Denijs-Westremdorp (11/02/1994)

> Zwijnaarde:

- BPA 129 Toemaatragel (17/12/1998)
- BPA Z1 Hutsepot 1 (15/02/2000)
- BPA Z4 Tramstraat (04/08/1989)
- BPA Z5 Kanaal van Zwijnaarde (22/06/1994)
- BPA Z7 Hutsepot 2 (29/03/2002)

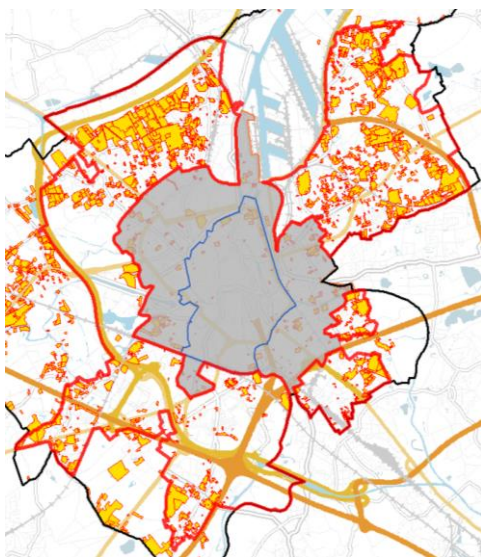
> Mariakerke:

- BPA M2 Molenwalstraat (21/01/1991)

- BPA M3 Nevelse straat -
Verschansingsstraat – Veldstraat
(17/02/1981)
 - BPA M5 Roelandpark (14/09/1994)
 - BPA 102B Bourgoyen deel B
(23/05/2003)
 - BPA 102D Bourgoyen deel Da
(9/01/1998)
 - BPA 102D Bourgoyen deel Db
(09/01/2004)
- > Wondelgem:
 - BPA W12 Parkstad IV (28/04/1978)
 - BPA W16 Evergemsesteenweg
(02/10/1981)
 - BPA W17 Lusthoflaan (06/08/1986)
 - BPA W18 Westerringspoor
(29/04/1993)

Verkavelingen

In de Groeistad liggen heel wat **verkavelingen** die ouder zijn dan 15 jaar.



Vele verkavelingen in de Groeistad zijn vermoedelijk ouder dan 15 jaar.

6.4. Afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar

Als gevolg van de VCRO kunnen we afwijken van de bestemming, de voorschriften en het grafisch plan van de bijzondere plannen van aanleg, mits de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft. De concrete vertaling zoals hierboven aangehaald is doorgaans ook binnen de BPA's in de Groeistad van toepassing.

BPA's hebben in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden vastgelegd en we kunnen ze dus niet zomaar achterwege laten. Een afwijking op of een herziening van zo'n plan kan niet zonder grondige motivatie. De motivatie om af te wijken of een plan te herzien moet gebaseerd zijn op de principes van Ruimte voor Gent of op een recent masterplan of stedenbouwkundig inrichtingsplan.

De BPA's in de Groeistad voorzien meer gefragmenteerde hoofdvolumes: zone voor halfopen bebouwing, zone voor open bebouwing, ... met meer tuinzone rondom. Uit een eerste screening van de BPA's blijkt dat er weinig voorschriften zijn die als harde randvoorwaarde moeten blijven gelden. De belangrijkste principes die overeind blijven uit de BPA's van de Groeistad, zijn het behoud van de kwetsbare bestemmingen (groene ruimten, gemeenschapsvoorzieningen, KMO's en ateliers, ...) en het onthardingsprincipe.

6.4.1. Algemene afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar (Groeistad)

Specifiek voor de BPA's in de Groeistad worden volgende keuzes gemaakt:

Vast te houden principes m.b.t. BESTEMMING

1. Beschermen kwetsbare stedelijke functies:

Kwetsbare stedelijke functies in de deelruimte Groeistad zijn:

- gemeenschapsvoorzieningen
- KMO's en ateliers
- kleinhandel en reca²¹
- sociaal wonen,
- (niet als openbaar groen bestemde) groene ruimten

- a. Als de hoofdbestemming volgens het BPA een kwetsbare stedelijke functie is, dan wijken we niet van deze hoofdbestemming af ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen. De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50%. Afwijken van het toegelaten aandeel nevenbestemming is mogelijk tot een maximum van 50%. In functie van verweving kunnen we nevenbestemmingen evenwel stimuleren in knooppunten. In een zone voor bedrijvigheid of gemeenschapsvoorziening kan bijvoorbeeld een pakket wonen als nevenbestemming aanzetten tot meer verweving.

Maatwerk moet echter steeds mogelijk zijn: Een afwijking van een kwetsbare bestemming kan verantwoord zijn op basis van de te kleine schaal van de kwetsbare functie, de moeilijke bereikbaarheid of de nood aan een andere kwetsbare functie.

- b. Afwijken van de hoofdbestemming wonen ten voordele van kwetsbare stedelijke functies is mogelijk, tenzij het ABR dit niet mogelijk maakt én met uitzondering van sociaal wonen.

Vast te houden principes m.b.t. VOORSCHRIFTEN

We geven hieronder de principes met betrekking tot de voorschriften weer per strook. Niet alle BPA's hebben deze stroken, maar we kunnen de onderstaande principes wel aanhouden.

1. Voortuinstrook

- a. Maximaal verhardingspercentage: we houden de beperking van het verhardingspercentage aan en verstrengen het zelfs. Als er een voortuin is, moet die groen zijn. De enige verharding die is toegelaten, is een toegangspad. Autostaanplaatsen zijn niet toegelaten.
- b. Bouwverbod
- Het principe van bouwverbod blijft behouden in de voortuinen. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld, zeker als ze een groen karakter hebben. Zij dragen bovendien bij aan de klimaatrobustheid van de stad.

²¹ *Verblijfsrecreatie wordt niet als te beschermen kwetsbare stedelijke functie beschouwd. Bij omvorming van appartementen tot verblijfsrecreatie pleiten we voor maximaal behoud van de permanente woonvormen.*

- Er is een afwijking mogelijk in bepaalde gevallen, zoals voor fietsbergingen of andere constructies²².
 - Als het niet zinvol is om de voortuin te behouden bij nieuwbouw, bijvoorbeeld omdat die geen onderdeel vormt van een geheel van gelijkaardige types woningen, dan kan het hoofdgebouw op de rooilijn gebouwd worden en valt de voortuin weg. Een ander argument kan zijn dat de voortuin in verhouding te groot is ten opzichte van een beperkte achtertuin. In dat geval kan de voortuin beperkt of gesupprimeerd worden.
 - c. In nieuwe ontwikkelingen: bij volledig nieuwe ontwikkelingen, zowel die van voldoende omvang als die van individuele nieuwbouw, beperken we de diepte van de voortuin zodat het stallen van een auto in de voortuin onmogelijk is. We kunnen de voortuin zelfs helemaal weglaten, als dit past in het straatbeeld. De privacygradiënt is belangrijker dan de voortuin en kan ook op andere manieren worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld via bredere geveltuinen. Groepsparkeerders moedigen we aan.
2. Strook voor hoofd- en bijgebouwen
- a. Bouwhoogte / Bouwlagen / kroonlijsthoogte
- In het gewone stedelijke weefsel leggen we de Basisschaal standaard vast op 3 bouwlagen. Vier bouwlagen is in het gewone weefsel van de Groeistad eerder uitzonderlijk.
 - Ook ter hoogte van de korrelknooppunten geldt de Basisschaal, maar een vierde bouwlaag kan een bepaald accent creëren op dit korrelknooppunt.
 - Ter hoogte van wijkknooppunten is afwijken van de maximale bouwhoogte mogelijk tot Stedelijke schaal (4 à 5 BL, max. 6BL), dit in functie van microcentraliteit. Er kan bijvoorbeeld een extra bouwlaag komen in combinatie met een levendige plint.
 - Ter hoogte van stedelijke knooppunten is afwijken van de maximale bouwhoogte mogelijk tot een Tussenschaal (6 à 9 BL), als dit vanuit de specifieke context en ligging te verantwoorden is.
 - Ter hoogte van de stedelijke transferia is afwijken van de maximale bouwhoogte mogelijk tot een Tussenschaal (6 à 9 BL), mits dit vanuit de specifieke context en ligging te verantwoorden is. Voldoende netwerken en voorzieningen moeten aanwezig zijn of in de nabije toekomst gegarandeerd zijn. We laten geen verdichting toe als er geen duurzame mobiliteitsnetwerken voorhanden zijn.
- b. Bouwdieptes

Met betrekking tot bouwdieptes hanteren we volgende principes, ongeacht wat de specifieke voorschriften op die plaats zijn:

- Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen.
- Het voorzien of het behoud van een minimale tuindiepte (ca. 8 à 10 meter).
- Respect voor privacy, lichten en zichten: bouwdieptes van hoofdgebouwen kunnen en moeten we omwille van lichtinval en bezonning beperken aan de straathoeken.

²² De dienst Stedenbouw maakt hiervoor een afwegingskader op.

- c. **Bouwbreedte:** zones voor gekoppelde, halfopen en open bebouwingen kunnen we opheffen in functie van verdichting. Zo kunnen we een aantal open en halfopen bebouwingen vervangen door een groep van rijwoningen met daarnaast een ruimte groene zijtuinstrook in functie van doorzichten, kleinschaligheid en ontharding. Dit bekijken we telkens voor een reeks van woningen.
- d. **Bebouwingspercentage**
 - Maximaal bebouwingspercentage: enkel beperkte afwijkingen zijn toegestaan. Dit is ingegeven vanuit het onthardingsprincipe en de noodzakelijke ruimte voor water.
 - V/T: de V/T houden we aan, tenzij we voor het hele bouwblok of de zone oordelen dat de V/T achterhaald is. Dit moet blijken uit het feit dat de motivatie die tot de bepaling van de V/T in het BPA heeft geleid, niet meer conform is met de huidige beleidlijnen vanuit Ruimte voor Gent, bijvoorbeeld hoger bouwen omwille van compacter bouwen en ontharding.
 - Zones met een uitdrukkelijk bouwverbod blijven onverkort gelden, bijvoorbeeld buffergroen, schermgroen, privaat park, ... Deze zones beschouwen we als kwetsbare stedelijke functies. Vanuit de principes van Ruimte voor Gent om in te zetten op ontharding, vergroening en verluchting behouden we volledig het principe van bouwverbod in deze zones.

3. Zijtuinstrook

Algemeen primeert bundelen en compacter bouwen op de bouwrijpe zijtuinstrook, tenzij dit een bepaalde doelstelling tegenwerkt, zoals een zicht naar achterliggende open ruimte. Dergelijke stroken kunnen dus wel worden opgeheven in functie van verdere verdichting. We kunnen bijvoorbeeld een aantal open of halfopen bebouwingen vervangen door een groep van rijwoningen met daarnaast een ruime groene zijtuinstrook in functie van doorzichten, kleinschaligheid en ontharding. Zo'n zijtuinstrook wordt dan echt groen ingericht en zorgt voor een zekere kleinschaligheid. We bekijken dit voor een reeks van woningen.

4. Achtertuinstrook (achter hoofdgebouw tot 30m achter de rooilijn):

- Maximaal bebouwingspercentage:
 - × Algemeen stimuleren we minder bebouwing in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Beperkte afwijkingen van de maximale bebouwingspercentages in tuinstroken zijn mogelijk, tenzij het maximale bebouwingspercentage zeer ruim is.
 - × Een mobiele mantelzorgwoning is mogelijk als deze ruimtelijk verantwoord is. Dat betekent dat er voldoende plaats is, geen hinder is qua zicht, licht en privacy). Bovendien moet ze voldoen aan de principes van zorgwonen: zolang de zorg nodig is en bedoeld voor een oudere of zorgbehoevende of mantelzorger. We onderzoeken telkens de ruimtelijke afweging.

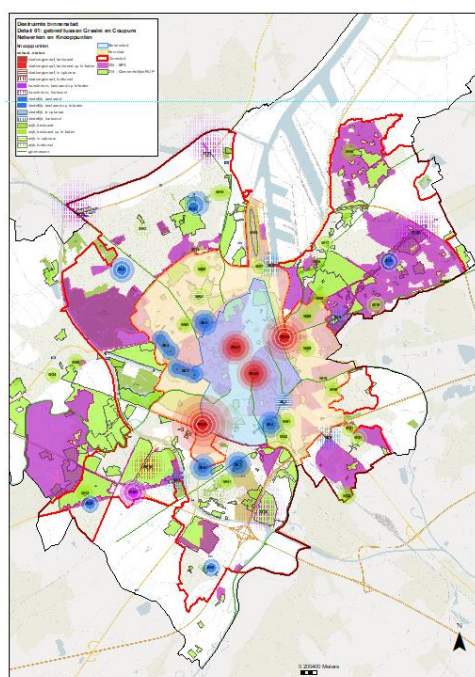
5. Binnenkern (vanaf 30m achter de rooilijn): het principe van de binnenkern zoals gehanteerd in de BPA's Binnenstad passen we ook hier toe. Beperkte bebouwing is mogelijk in de binnengebieden, maar enkel als dit ruimtelijk verantwoord is en als het gaat om compact bouwen. Gebouwen in de binnenkern zijn beperkt in hoogte en hebben een minimale tuin rondom van 10m, rekening houdend met lichten, zichten en privacy.

6.4.2. Specifieke afwegingscriteria voor (delen van) BPA's en verkavelingen die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten (Groeistad)

Zones waar knooppunten voorzien zijn, moeten we anders beoordelen dan zones in het gewone weefsel: het is immers de bedoeling dat er meer mogelijkheden zijn binnen de knooppunten.

Samenvallend met een knooppunt

Volgende (delen van) BPA's vallen samen met 12 knooppunten:



Knooppunt	Betrokken BPA
ST02 R4 – N70 Oostakker	BPA SA9 Achtendries I (25/08/1988) BPA O8 Krijte (27/04/2000)
S09 Arsenaal	BPA G4 Moscou (09/01/2004)
S11 Maria Middelaars	BPA SDW5 Handelsbeurs (04/09/1985)
S14 Rozebroeken	BPA SA3 Sint-Baafskouter (21/09/1992) BPA SA67 Rozebroeken 1 (17/10/1989) BPA SA1 Westveld (13/04/1988)
S15 Antwerpsesteenweg – Oude Bareel	BPA SA4 Oude Bareel (22/05/1997)
S16 Kortrijksesteenweg - Carrefour	BPA SDW6 Sint-Denijs-Westremdorp (11/02/1994)
W14 Westerringspoor	BPA M2 Molenwalstraat (24/01/1991)

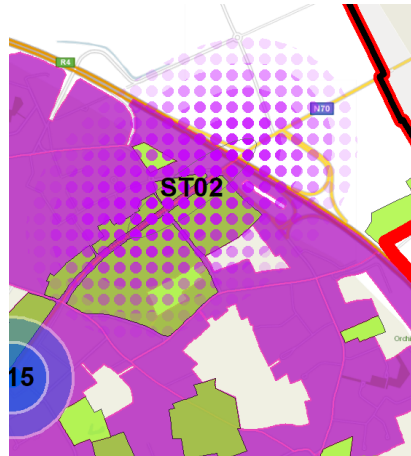
	BPA W18 Westerringspoor (29/04/1993)
W16 Oostakkerdorp	BPA O1A Centrum 1 (06/02/1986) BPA O5 Holstraat (15/12/1989)
W19 Westveld	BPA SA1 Westveld (13/04/1988)
W20 Beelbroekstraat station	BPA SA4 Oude Bareel (22/05/1997)
W21 Braemkasteelstraat	BPA G11 Lusthofwijk (13/04/1989)
W22 Merelbeke Station	BPA G15 Vogelhoek (06/04/1987)

In het licht van de verdere ontwikkelingen van deze knooppunten moeten we delen van bovenstaande BPA's nauwkeuriger onderzoeken. De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen binnen deze knooppunten primeren op de BPA-voorschriften.

Knooppunt SE02 R4 – N70 Oostakker

BPA SA9 Achtendries I (25/08/1988)

BPA O8 Krijte (27/04/2000)

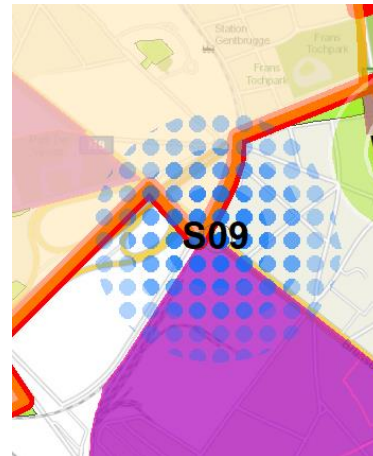


Delen van het oude BPA zijn al gewijzigd door een recent RUP.

Een voorwaarde voor de optimale uitbouw van dit knooppunt als stedelijk transferium is de duurzame overslag, met als hoogste ambitieniveau een tramlijn. Om de economische potenties van deze transferia ten volle te benutten, is een tramdoortrekking tot in deze knooppunten noodzakelijk, gekoppeld aan een grote P+R, P+B en P+W en met bijbehorende voorzieningen en goede fietsverbindingen via de groenklimateassen of andere vlotte fietsroutes naar de Binnenstad en de stadsregio. Pas als de netwerken er zijn, zullen bijkomende voorzieningen en functies optimaal functioneren: deze zijn vooral gericht op economische functies die niet meteen in de Binnenstad mogelijk zijn wegens hun grootschaligheid en omslagfunctie.

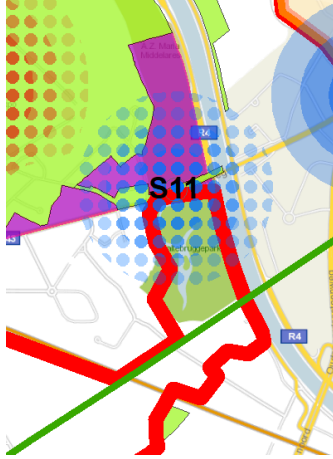
Knooppunt S09 Arsenaal

BPA G4 Moscou (09/01/2004)

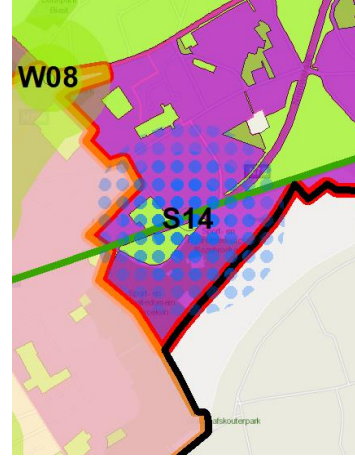


De site Arsenaal, aan de Brusselsesteenweg, wordt aangeduid als toekomstig knooppunt. Vandaag is deze plek nog geen knooppunt, maar ze bevat wel potentie om uit te groeien tot een knooppunt: als dit gebied wordt ontwikkeld naar een verweven zone met de klemtoon op (maakbedrijvigheid) en een verbeterde multimodale ontsluiting door de herpositionering van het station Gentbrugge, kan dit uitgroeien tot een stedelijk knooppunt.

De Arsenaalsite zal een afzonderlijk studietraject vergen.

Knooppunt S11 Maria Middelaes**BPA SDW5 Handelsbeurs (04/09/1985)**

De plek aan de Kortrijksesteenweg ter hoogte van Maria Middelaes wordt aangeduid als toekomstig knooppunt. De netwerken zijn aanwezig, namelijk tram- en busverbindingen en hoofdfietsroutes langs de R4. Extra voorzieningen zijn mogelijk, enerzijds op de site van Maria Middelaes, waarin de keuzes binnen het masterplan gemaakt zijn, anderzijds in de omgeving van het Maaltebruggecenter en aan de overzijde bij de Don Boscoschool en in het Maaltebruggepark (eventuele hotelfunctie) in het portaal van de groenpool.

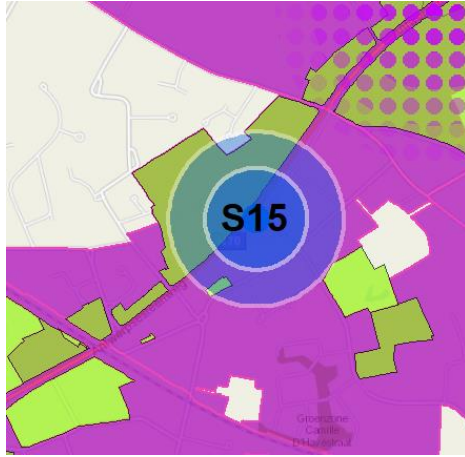
Knooppunt S14 Rozebroeken**BPA SA3 Sint-Baafskouter (21/09/1992)****BPA SA67 Rozebroeken 1 (17/10/1989)****BPA SA1 Westveld (13/04/188)**

Ter hoogte van het knooppunt S14 zijn 3 BPA's gevat, en een deel is al herzien via een RUP.

Het knooppunt Rozebroeken wordt ook aangeduid als toekomstig knooppunt. Vandaag fungeert enkel het Zwembad Rozebroeken en het park op (boven)stedelijk niveau. Het RUP Antwerpsesteenweg maakt echter wel meer ontwikkeling mogelijk ter hoogte van dit kruispunt. Rond dit kruispunt liggen nu al belangrijke onderwijsvoorzieningen. Dit knooppunt ligt tegelijk aan de fietssnelweg Gent - Lokeren – Sint-Niklaas – Antwerpen.

Knooppunt S15 Antwerpsesteenweg – Oude Bareel

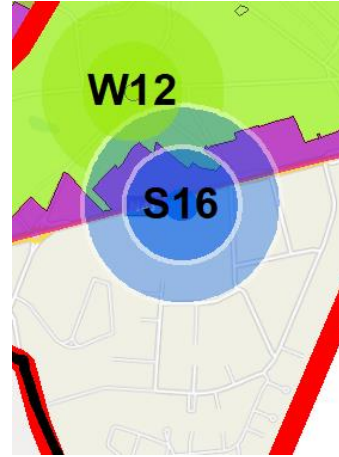
BPA SA4 Oude Bareel (22/05/1997)



De plek aan de Antwerpsesteenweg Oude Bareel (Sint-Amandsberg) is een stedelijk knooppunt, zij het dat deze kleiner zal blijven dan de andere stedelijke knooppunten. Een grotere densiteit is vooral mogelijk aan de steenweg zelf ter hoogte van de grootschalige detailhandel, waar er door herschikking een gevarieerder programma mogelijk is en er een grotere verwevenheid tot stand kan komen.

Knooppunt S16 Kortrijksesteenweg - Carrefour

BPA SDW6 Sint-Denijs-Westremdorp (11/02/1994)

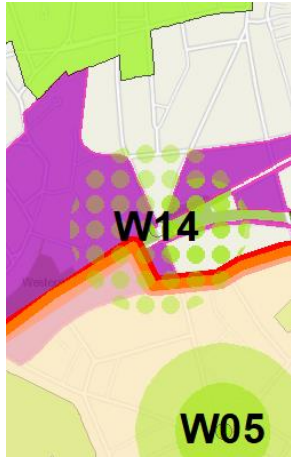


De plek aan de Kortrijksesteenweg Carrefour (Sint-Denijs-Westrem) is een stedelijk knooppunt, zij het dat deze kleiner zal blijven dan de andere stedelijke knooppunten. Een grotere densiteit is vooral mogelijk aan de steenweg zelf ter hoogte van de grootschalige detailhandel, waar er door herschikking een gevarieerder programma mogelijk is en er een grotere verwevenheid tot stand kan komen.

Knooppunt W14 Westerringsspoor

BPA M2 Molenwalstraat (24/01/1991)

BPA W18 Westerringsspoor (29/04/1993)

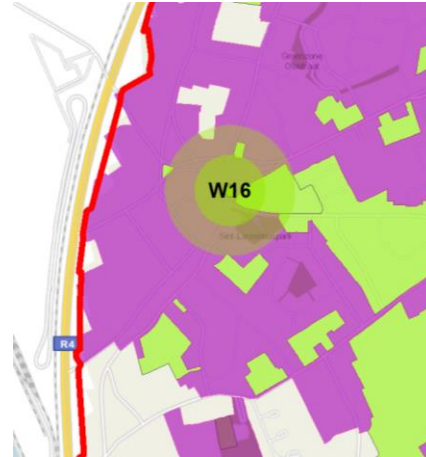


Op het kruispunt van het Westerringsspoor en de tram (Dikkelindestraat) is er vandaag niets aanwezig: enkel een hoofdfietsroute en een hoogfrequente tramroute. Deze plek zou – zonder in te grijpen in het park, dus met volledig behoud van het groen – een aantal bijkomende functies kunnen krijgen zodat microcentraliteit ontstaat.

Knooppunt W16 Oostakkerdorp

BPA O1A Centrum 1 (06/02/1989)

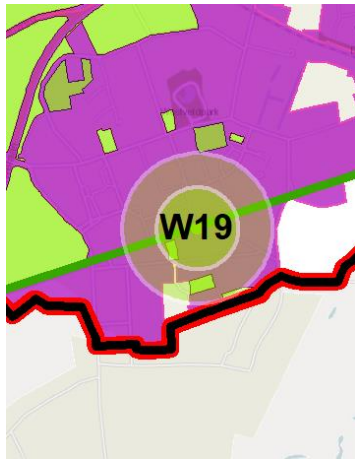
BPA O5 Holstraat (15/12/1989)



Dit wijkknooppunt bestaat vandaag al. Er is microcentraliteit door de kruising van de verschillende netwerken en de bestaande voorzieningen. Dit centrum kan heropgewaardeerd worden en er is een beperkte verdichting mogelijk. Hier kunnen (sociaal-)economische functies gecombineerd worden met een pakket aan wonen.

Knooppunt W19 Westveld

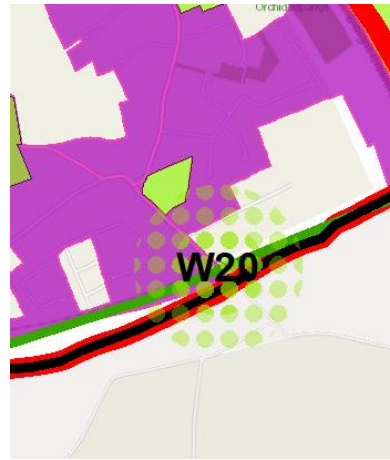
BPA SA1 Westveld (13/04/1988)



Dit knooppunt is vandaag wel al aanwezig, maar minder zichtbaar. Het fungeert (nog) niet (meer) effectief als wijkknooppunt en heeft nog extra functies nodig om zichtbaar als knooppunt in de wijk te werken. In dit knooppunt zijn al voldoende netwerken aanwezig of worden ze verder uitgebouwd, maar er kunnen meer voorzieningen of groen komen. Ook het wonen kan er dener, op goedgekozen plekken in dit knooppunt.

Knooppunt W20 Beelbroekstraat station

BPA SA4 Oude Bareel (22/05/1997)



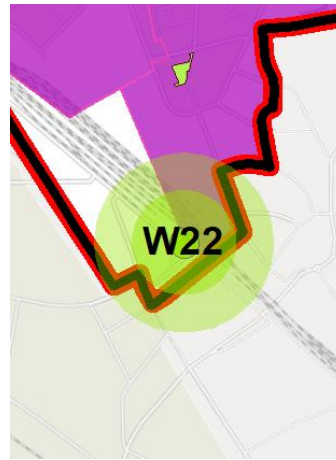
Het gebied rond de Beelbroekstraat is volop in opbouw: momenteel wordt enkel een woonfunctie voorzien. Om in heel dit oostelijk deel van Sint-Amandsberg microcentraliteit te creëren zijn bijkomende voorzieningen nodig op een gecentraliseerde plek. Als er op lange termijn opnieuw een station zou komen aan de Beelbroekstraat – Veldekenstraat, dan zou deze plek geschikt zijn om deze microcentraliteit op te nemen.

Knooppunt W21 Braemkasteelstraat**BPA G11 Lusthofwijk (13/04/1989)**



Dit knooppunt is vandaag wel al aanwezig, maar minder zichtbaar. Het fungeert (nog) niet (meer) effectief als wijkknooppunt en heeft nog extra functies nodig om zichtbaar als knooppunt in de wijk te werken. In dit knooppunt zijn al voldoende netwerken aanwezig of worden ze verder uitgebouwd, maar er kunnen meer voorzieningen of groen komen. Ook het wonen kan er denser, op goedgekozen plekken in dit knooppunt.

Knooppunt W22 Merelbeke Station**BPA Vogelhoek (06/04/1987)**



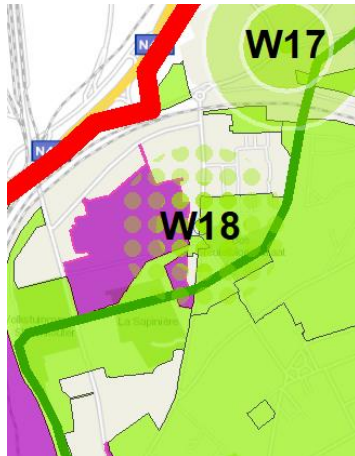
Dit wijkknooppunt bestaat vandaag al. Er is microcentraliteit door de kruising van de verschillende netwerken en de bestaande voorzieningen. Dit centrum kan heropgewaardeerd worden en in een beperkte verdichting voorzien. Hier kunnen (sociaal-)economische functies gecombineerd worden met een pakket aan wonen.

In de invloedssfeer van een knooppunt

Het wijkknooppunt W18 Sint-Bernadettestraat / groenklimaatas (Sint-Amandsberg) valt met zijn centrum buiten het BPA 45 Hogeweg (22/02/1983). Het BPA ligt wel in de invloedssfeer van het knooppunt.

Knooppunt W18 Sint-Bernadettestraat / groenklimaatas

BPA 45 Hogeweg (22/02/1983)



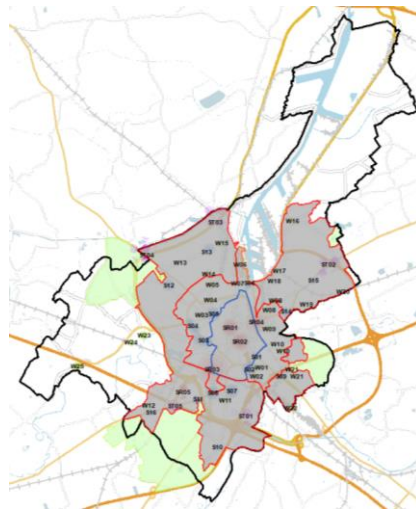
De wijk tussen de Hogeweg en de Waterstraat kent de komende jaren een grote bevolkingstoename door de verschillende woonontwikkelingen die daar in opbouw zijn. In dit gebied ontbreken echter voorzieningen voor de sterk groeiende bevolking: een kruidenier, bakker, buurtsupermarkt, kindercrèche, ... zijn noodzakelijk. Een clustering van deze functies zou idealiter op de kruising van de *Sint-Bernadettestraat* en de *groenklimaatas* komen.

7. Deelruimte Buitengebied

7.1. Visie Ruimte voor Gent

Schematisch

	STADSREGIONAAL KNOOPPUNT	STEDELIJK TRANSFERIUM	STEDELIJK KNOOPPUNT	WIJK KNOOPPUNT	KORREL KNOOPPUNT
BUITENGEBIED	Hoofdfocus: compactheid en groene waarde				
				W+ ↗ ↕ ↑ ▶	W - ↕ ○ ▶



De niet-gekleurde vlakken zijn Buitengebied (Drongen, Kanaaldorpen).

	Ter hoogte van knooppunten	Buiten ruimtelijke knooppunten
Buitengebied	Vernieuwen en verweven	Vernieuwen maar met lage dynamiek

DEELRUIMTE BUITENGEBIED

	Knooppunt	schaal	status	matrix
W23	Drongenplein	wijk	bestaand	W+ ↗ ↕ ↑ ▶ ↻
W24	Drongenstation	wijk	bestaand op te laden	
W25	Baarle	wijk	bestaand	

Strategie voor het Buitengebied

RUIMTE VOOR GENT, p. 205

Delen van Gent situeren zich in het Buitengebied: het gaat om de westelijke zone van Gent, met de kernen Drongen en Baarle en om het havengebied met de kanaaldorpen Mendonk, Desteldonk en Sint-Kruis-Winkel.

De open ruimtefuncties zoals natuur, land- en tuinbouw, recreatie en lokale nederzettingspatronen worden er maximaal gerespecteerd en op een laagdynamische en evenwichtige wijze ontwikkeld. De verstedelijking, versnippering in linten, gehuchten en verspreide bebouwing wordt tegengegaan.

We duiden Drongen en Baarle aan als wijkknooppunten, waar voorzieningen gebundeld worden en een kleinschaliger verdichting en verweving mogelijk is. De dorpen in de Kanaalzone, en de gehuchten Afsnee en Luchteren zullen eerder op korrelniveau fungeren. Hun verdere ontwikkeling verloopt door invullingen binnen het bestaand weefsel, en basisvoorzieningen worden blijvend ondersteund.

Elders in het weefsel in het Buitengebied gaan we maximaal uit van vrijwaring van het open landschap. We vernieuwen enkel met een lage dynamiek in het bestaande weefsel, maar breiden niet uit.

Hoger bouwen

RUIMTE VOOR GENT, p. 232

In het Buitengebied wordt vooral de Basisschaal toegepast.

De Stedelijke schaal kan beperkt toegepast worden in de wijkknooppunten.

7.2. Concrete vertaling

In het weefsel buiten de knooppunten

Programma	We vrijwaren het open landschap maximaal. We vernieuwen enkel met een lage dynamiek in het bestaande weefsel, maar breiden niet uit.
Densiteit	In het Buitengebied buiten de aangeduide knooppunten verdichten we niet. Het principe van een woningdichtheid van circa 15 won/ha blijft behouden.
Rol en omvang van de publieke ruimte	De gebruiksdichtheid en de huidige omvang van de publieke ruimte blijft behouden.
Groen karakter publieke en private ruimte	We zetten maximaal in op open ruimte en groen. Ontharding, groene dooradering en waterinfiltratie zijn cruciale aspecten in het Buitengebied.
Leesbaarheid / herkenbaarheid	De herkenbaarheid is onopvallend, op kleine schaal. Er hoeft geen expliciete uitstraling te zijn.

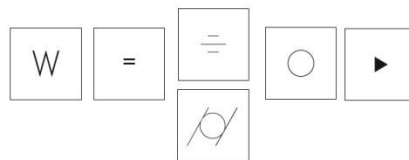
Hoogte In het gewone weefsel in het Buitengebied is de bestaande bouwhoogte dikwijls slechts één bouwlaag. Twee of drie bouwlagen zijn mogelijk, echter niet in functie van verdichting, maar veeleer in functie van ontharding. In plaats van één bouwlaag met grote footprint, streven we naar meerdere bouwlagen met een kleine footprint, tenzij de bouwhoogte afbreuk zou doen aan de landschappelijke waarde of privacyhinder met zich mee zou brengen.

In de korrelknooppunten (nog niet gedetecteerd)

RUIMTE VOOR GENT, p. 174

Deze knooppunten bevinden zich vooral in de 20ste-eeuwse wijken. Dit zijn de kleinere plekken in een wijk waar de onmiddellijke bewoners baat bij hebben (buurtniveau). Het zijn kleinere winkels die op wandelafstand van de omliggende woningen liggen, zoals een cluster van een bakker, slager, bankkantoor, speelplein of café.

We zullen de knooppunten gaandeweg detecteren, door onder andere bouwblokonderzoeken, stadsvernieuwingsprojecten en beoordelingen van nieuwe ontwikkelingen.



De dorpen in de Kanaalzone en de gehuchten Afsnee en Luchteren zullen veeleer op korrelniveau fungeren. Hun verdere ontwikkeling verloopt door invullingen binnen het bestaande weefsel en basisvoorzieningen worden blijvend ondersteund.

Programma In de korrelknooppunten primeert de functie wonen, met beperkt aanvullende andere functies. Het wonen kan aangevuld worden met een aantal kleinschalige functies die woonondersteunend zijn: kinderopvanglocaties, bakker, kruidenier, buurtparkje, bankkantoor, ophaalpunt voor biogroenten of wasgoed.



wonen

Densiteit De densiteit blijft behouden. Er hoeft geen hogere densiteit te zijn.



gelijkblijven

Rol en omvang van de publieke ruimte De gebruiksdichtheid komt overeen met wat de omgeving vraagt en blijft behouden.

De omvang van de publieke ruimte is groot genoeg in relatie tot de omgeving. Een eventuele herinrichting van de publieke ruimte in functie van het verhogen van de identiteit kan aangewezen zijn.



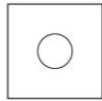
behouden



herinrichten
van publieke
ruimte

**Groen karakter
publieke en
private ruimte**

De publieke en private ruimte hebben doorgaans al een zeer groen karakter en dit behouden we.



behouden

**Leesbaarheid /
herkenbaarheid**

De herkenbaarheid van de site is er op kleine schaal, maar er hoeft geen expliciete uitstraling te zijn.



onopvallend

Hoogte

In het gewone weefsel in het Buitengebied is de bestaande bouwhoogte dikwijls slechts één bouwlaag. Twee of drie bouwlagen zijn mogelijk, echter niet in functie van verdichting, maar eerder in functie van ontharding. In plaats van één bouwlaag met grote footprint, streven we naar meerdere bouwlagen met een kleine footprint, tenzij de bouwhoogte afbreuk zou doen aan de landschappelijke waarde of privacyhinder met zich mee zou brengen.

In de wijkknooppunten

RUIMTE VOOR GENT, p. 172

Een knooppunt op wijkniveau situeert zich op een plek met een vrij goed uitgebouwd openbaar vervoer en voorzieningen op wijkniveau. Deze voorzieningen worden ook vooral door de wijk zelf gebruikt. Het openbaar vervoer wordt gebruikt om dit knooppunt te bereiken vanaf de woning, of om vanaf dit knooppunt naar het centrum van de stad te gaan of via een concentrische lijn naar een andere wijk. Veilige fietsinfrastructuur is hier even belangrijk. Vele knooppunten vallen samen met de oude kernen van de verschillende wijken: daar zitten voorzieningen die vooral door de wijk zelf gebruikt worden (open huis, grotere buurtsuper, kerk, café, bibliotheek, gemeenschapshuis, ...).

De wijkknooppunten zijn richtinggevend aangeduid. Van sommige wijkknooppunten met status 'toekomst' kan op lange termijn blijken dat deze toch niet te ontwikkelen zijn tot wijkknooppunt, omdat bijvoorbeeld de netwerken niet mogelijk zijn. Andere plekken in de stad kunnen dan plots wel naar boven komen als potentieel wijkknooppunt, maar zijn misschien op dit moment niet detecteerbaar.

Ruimte voor Gent duidt in het Buitengebied 3 wijkknooppunten aan. Hier zijn voorzieningen gebundeld en is een kleinschalige verdichting en verweving mogelijk.

	Knooppunt	schaal	status	matrix
W23	Drongenplein	wijk	bestaand	
W24	Drongenstation	wijk	bestaand op te laden	
W25	Baarle	wijk	bestaand	

Programma

In dit knooppunt ligt de nadruk op wonen, maar zijn wijkvoorzieningen zeker ook aanwezig: lagere school, kleine bedrijvigheid, kantoortjes, wijkgezondheidscentrum...



wonen +

Microcentraliteit is hier belangrijk: voorzieningen moeten aanwezig zijn en worden dus gestimuleerd.

Densiteit

De densiteit kan licht opgevoerd worden. Dit kan zowel volumematisch zijn als naar functie.



verhogen 1

Rol en omvang van de publieke ruimte

De gebruiksdichtheid komt overeen met wat de omgeving vraagt en blijft behouden.

De omvang van de publieke ruimte is groot genoeg in relatie tot de omgeving. Een herinrichting van de publieke ruimte kan van belang zijn om de leesbaarheid en het gebruik te optimaliseren.



behouden



herinrichten van publieke ruimte

Groen karakter publieke en private ruimte Op deze plekken moedigen we een lichte verhoging van het groen aan. Dit kan door puntsgewijs hoogstammig groen, geveltuinen of daktuinen toe te voegen.



licht vergroten

Leesbaarheid / herkenbaarheid De herkenbaarheid van de site is er op kleine schaal, maar er hoeft geen expliciete uitstraling te zijn.



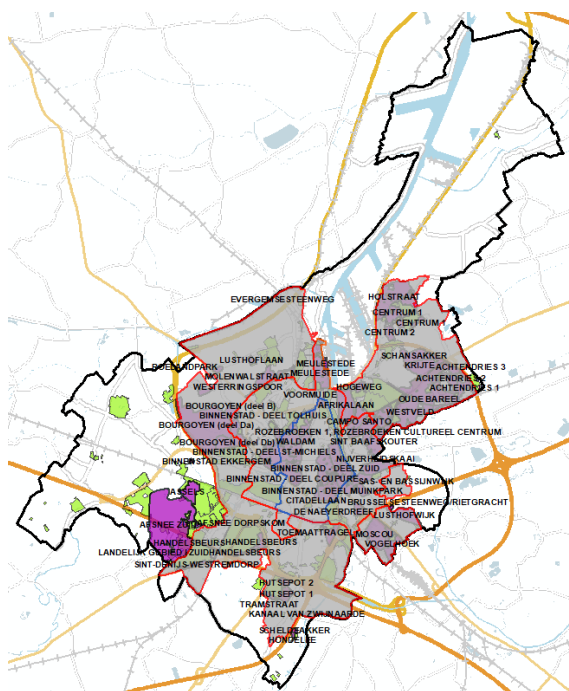
onopvallend

Hoogte Zowel vanuit het onthardingsprincipe (stapelen in plaats van ruimteverslindend) als in functie van verdichting, kunnen we de bouwhoogte optrekken tot de Basisschaal: 3 bouwlagen, met een vierde bouwlaag als accent.

7.3. Overzicht van de BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar

Bijzondere plannen van aanleg

In het Buitengebied zijn er enkele **bijzondere plannen van aanleg**. Deze zijn allemaal ouder dan 15 jaar.



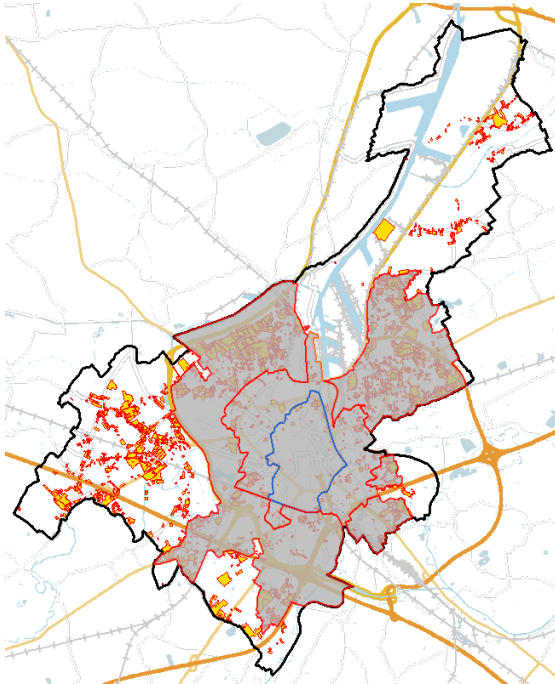
RUP's (groen): blijven gelden

BPA's:

- > Drogen:
 - BPA D1 Guido Gezellestraat (19/02/1990)
 - BPA D6 Assels (24/07/1987)
- > Sint-Denijs-Westrem:
 - BPA SDW4 Afsnee Zuid (02/10/1968)
 - BPA SDW3 Afsnee Dorpskom (18/12/1970)

Verkavelingen

Er zijn nog heel wat **verkavelingen** in het Buitengebied.



Vele verkavelingen in het Buitengebied zijn vermoedelijk ouder dan 15 jaar.

7.4. Afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar

Als gevolg van de VCRO kunnen we afwijken van de bestemming, de voorschriften en het grafisch plan van deze bijzondere plannen van aanleg, mits de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft. De concrete vertaling zoals hierboven aangehaald is ook binnen die BPA's van toepassing.

BPA's hebben in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden vastgelegd en we kunnen ze dus niet zomaar achterwege laten. Een afwijking op of een herziening van zo'n plan kan niet zonder grondige motivatie. De motivatie om af te wijken of een plan te herzien moet gebaseerd zijn op de principes van Ruimte voor Gent of op een recent masterplan of stedenbouwkundig inrichtingsplan.

De BPA's in het Buitengebied voorzien meer gefragmenteerde hoofdvolumes: zone voor halfopen bebouwing, zone voor open bebouwing, ... met meer tuinzone rondom. Uit een eerste screening van de BPA's blijkt dat er weinig voorschriften zijn die als harde randvoorwaarde moeten blijven gelden. De belangrijkste principes die overeind blijven uit de BPA's van het Buitengebied, zijn het behoud van de kwetsbare bestemmingen (groene ruimten, gemeenschapsvoorzieningen, KMO's en ateliers, ...) en het onthardingsprincipe.

7.4.1. Algemene afwegingscriteria binnen BPA's en verkavelingen ouder dan 15 jaar (Buitengebied)

Specifiek voor de BPA's in het Buitengebied maken we volgende keuzes:

Vast te houden principes m.b.t. BESTEMMING

1. Beschermen kwetsbare stedelijke functies:

Kwetsbare stedelijke functies in de deelruimte Buitengebied zijn:

- gemeenschapsvoorzieningen
- kleinhandel & reca²³
- sociaal wonen
- (niet als openbaar groen bestemde) groene ruimten

- a. Als de hoofdbestemming volgens het BPA een kwetsbare stedelijke functie is, dan wijken we niet van deze hoofdbestemming af ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen. De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50%. Afwijken van het toegelaten aandeel nevenbestemming is mogelijk tot een maximum van 50%. In functie van verweving kunnen we nevenbestemmingen evenwel stimuleren in knooppunten. In een zone voor bedrijvigheid of gemeenschapsvoorziening kan bijvoorbeeld een pakket wonen als nevenbestemming aanzetten tot meer verweving.

Maatwerk moet echter steeds mogelijk zijn: Een afwijking van een kwetsbare bestemming kan verantwoord zijn op basis van de te kleine schaal van de kwetsbare functie of de moeilijke bereikbaarheid of de nood aan een andere kwetsbare functie.

- b. Afwijken van de hoofdbestemming wonen ten voordele van kwetsbare stedelijke functies is mogelijk, tenzij het ABR dit niet mogelijk maakt, én met uitzondering van sociaal wonen. We kunnen hier ook het niet-bebouwen van woonzones in het Buitengebied ten voordele van het behoud van open ruimte onder verstaan.

Vast te houden principes m.b.t. VOORSCHRIFTEN

1. Voortuinstrook

- a. Maximaal verhardingspercentage: we houden de beperking van het verhardingspercentage aan en verstrengen het zelfs. Als er een voortuin aanwezig is, moet die groen zijn. De enige verharding die is toegestaan, is een toegangspad. Autostaanplaatsen zijn niet toegelaten.

b. Bouwverbod

- Het principe van bouwverbod blijft behouden in de voortuinen. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld, zeker als ze een groen karakter hebben. Zij dragen bovendien ook bij aan de klimaatrobuustheid van de stad.
- Er is in bepaalde gevallen een afwijking mogelijk, zoals voor fietsbergingen of andere constructies .
- Indien het niet zinvol is om de voortuin te behouden bij nieuwbouw, bijvoorbeeld omdat die geen onderdeel vormt van een geheel van gelijkaardige types woningen, dan kan het

²³ Verblifsrecreatie wordt niet als te beschermen kwetsbare stedelijke functie beschouwd. Bij omvorming van appartementen tot verblifsrecreatie pleiten we voor maximaal behoud van de permanente woonvormen.

hoofdgebouw op de rooilijn gebouwd worden en valt de voortuin weg. Een ander argument kan zijn dat de voortuin in verhouding te groot is ten opzichte van een beperkte achtertuin. In dat geval kan de voortuin beperkt of gesupprimeerd worden.

- c. In nieuwe ontwikkelingen: bij volledig nieuwe ontwikkelingen, zowel die van voldoende omvang als die van individuele nieuwbouw, beperken we de diepte van de voortuin zodat het stallen van een auto in de voortuin onmogelijk is. We kunnen de voortuin zelfs helemaal weglaten, als dit past in het straatbeeld. De privacygradiënt is belangrijker dan de voortuin en kan ook op andere manieren worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld via bredere geveltuinen. Groepsparkeerders moedigen we aan.

2. Strook voor hoofd- en bijgebouwen

a. Bouwhoogte / Bouwlagen / kroonlijsthoogte

— In het gewone stedelijke weefsel:

- × In het Buitengebied is de bouwhoogte dikwijls slechts één bouwlaag hoog. Optrekken naar 2 of 3 bouwlagen stimuleren we, niet in functie van verdichting, maar in functie van zuinig ruimtegebruik. Een kleine footprint met 2 of 3 bouwlagen in plaats van één ruimteverslindende bouwlaag draagt bij tot het onthardingsprincipe. Lager kan indien de hogere bouwhoogte afbreuk zou doen aan de landschappelijke waarde of privacyhinder met zich mee zou brengen.
- × Ter hoogte van de korrelknooppunten stimuleren we het optrekken van de bouwhoogte naar 2 of 3 bouwlagen, niet in functie van verdichting, maar in functie van zuinig ruimtegebruik. Een kleine footprint met 2 of 3 bouwlagen in plaats van één ruimteverslindende bouwlaag draagt bij tot het onthardingsprincipe.

— Ter hoogte van wijkknooppunten is afwijken van de maximale bouwhoogte mogelijk tot de Basisschaal (3 BL), dit in functie van compacter bouwen, ontharding, verdichting en microcentraliteit. Vier bouwlagen is in het Buitengebied veeleer uitzonderlijk. In de wijkknooppunten kan dit verantwoord zijn als hoogte-accent en in functie van microcentraliteit. Daar geldt een extra bouwlaag met levendige plint als voorwaarde.

b. Bouwdieptes

Met betrekking tot bouwdieptes worden volgende principes gehanteerd (ongeacht wat de specifieke voorschriften op die plaats zijn):

- Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen.
- Het voorzien of het behoud van een minimale tuindiepte (ca. 8 à 10 meter).
- Respect voor privacy, lichten en zichten: bouwdieptes van hoofdgebouwen kunnen en moeten we omwille van lichtinval en bezonning beperken aan de straathoeken.

- c. **Bouwbreedte:** zones voor gekoppelde, halfopen en open bebouwingen kunnen we opheffen in functie van ontharding. Zo kunnen we een aantal open bebouwingen groeperen in eenzelfde aantal halfopen bebouwingen of rijwoningen, waardoor de footprint verkleint, er meer ruimte vrijkomt voor overstromingsgevoelige gebieden en doorzichten naar open ruimte mogelijk zijn.

d. Bebouwingspercentage

- Maximaal bebouwingspercentage: enkel beperkte afwijkingen zijn toegestaan. Dit is ingegeven vanuit het onthardingsprincipe en de noodzakelijke ruimte voor water.
- V/T: de V/T houden we aan, tenzij we voor het hele bouwblok of de zone oordelen dat de V/T achterhaald is. Dit moet blijken uit het feit dat de motivatie die tot de bepaling van de V/T in het BPA heeft geleid, niet meer conform is met de huidige beleidslijnen vanuit Ruimte voor Gent en afhankelijk van de context.
- Zones met een uitdrukkelijk bouwverbod blijven onverkort gelden, bijvoorbeeld buffergroen, schermgroen, privaat park, ... Deze zones beschouwen we als kwetsbare stedelijke functies. Vanuit de principes van Ruimte voor Gent om in te zetten op ontharding, vergroening en verluchting behouden we volledig het principe van bouwverbod in deze zones.

3. Zijtuinstrook

- Een bouwvrije zijtuinstrook geven we niet op voor de bouw van garages of carports bij nieuwbouwprojecten. Doorzichten naar achterliggende open ruimte zijn kwetsbaar en hebben een grote meerwaarde in het Buitengebied.
- Een zijtuinstrook kunnen we opheffen als het groeperen van een aantal woningen een kleinere footprint betekent dan voorheen. De nieuwe zijtuinen moeten dan wel voldoende breed zijn en volledig groen worden ingericht zonder verharding. De doorzichten naar de achtergelegen open ruimte is een randvoorwaarde.

4. Achtertuinstrook (achter hoofdgebouw tot 30m achter de rooilijn):

- Maximaal bebouwingspercentage:
 - × Algemeen stimuleren we minder bebouwing in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Beperkte afwijkingen van de maximale bebouwingspercentages in tuinstroken zijn mogelijk, tenzij het maximale bebouwingspercentage zeer ruim is. Zo zijn bijgebouwen van beperkte grootte mogelijk, bijvoorbeeld in functie van beroepsdoeleinden.
 - × Een mobiele mantelzorgwoning kan als deze ruimtelijk verantwoord is: voldoende plaats, geen hinder qua zicht, licht en privacy. Bovendien moet ze voldoen aan de principes van zorgwonen: zolang de zorg nodig is en bedoeld voor een oudere of zorgbehoevende of mantelzorger. We onderzoeken telkens de ruimtelijke afweging.

5. Binnenkern: niet van toepassing

7.4.2. Specifieke afwegingscriteria voor (delen van) BPA's en verkavelingen die samenvallen met of in de invloedssfeer liggen van knooppunten (Buitengebied)

Zones waar knooppunten voorzien zijn, moeten we anders beoordelen dan zones in het gewone weefsel. Het is immers de bedoeling dat er meer mogelijkheden zijn binnen de knooppunten.

Samenvallend met een knooppunt

Enkel BPA D1 Guide Gezellestraat valt samen met een knooppunt, meer specifiek het wijkknooppunt W23 Drongenplein.

Knooppunt W23 Drongenplein

BPA D1 Guido Gezellestraat (19/02/1990)



Dit wijkknooppunt bestaat vandaag al. Er is microcentraliteit door de kruising van de verschillende netwerken en de bestaande voorzieningen.

We kunnen het wijkknooppunt heropwaarderen en in een beperkte verdichting voorzien: voorzieningen en groen, gecombineerd met een pakket aan wonen.

8. Begrippenlijst

ABR: Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, zie www.stad.gent/bouwreglement

BPA: Bijzonder Plan van Aanleg

Doorwaadbaar: doorwaadbaar maken van grote samenhangende gehelen in de stad (zoals bouwblokken, campussen en instellingen) of buiten de stad (landschappelijke entiteiten) betekent dat we het voor zwakke weggebruikers mogelijk maken die gebieden te doorkruisen. Dit versterkt het voetgangers- en fietsnetwerk.

Groene dooradering: aaneengesloten groeneruimtenetwerk dat start vanuit de dragende groenstructuur en zich gaandeweg vertakt tot een fijnmazig weefsel van kleine, goed gespreide en bereikbare groene ruimtes diep in de verharde en stedelijke ruimte.

Groenklimaatassen: Groenklimaat: radiaalverbinding van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaat specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.

Harde bestemming: iedere bestemming in de verordenende plannen (gewestplan, BPA of RUP) met uitsluiting van een agrarische, groen-, bos-, natuur-, buffer-, waterweg of gelijkaardige (zachte) bestemming.

Korrelknooppunt: Deze knooppunten bevinden zich vooral in de 20ste-eeuwse wijken. Dit zijn de kleinere plekken in een wijk waar de onmiddellijke bewoners baat bij hebben (buurniveau). Dit zijn kleinere winkels die op wandelafstand van de omliggende woningen liggen, zoals een cluster van een bakker, slager, bankkantoor en café.

Kwetsbare stedelijke functies: zijn functies die we extra moeten beschermen, omdat ze anders door 'harde' functies (meestal wonen) worden verdrongen, terwijl deze functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren. Afhankelijk van de deelruimte kan het om andere functies gaan.

Leesbaarheid: een hogere leesbaarheid wordt nagestreefd als basiselement voor de ontwikkeling van een landschap met belevingswaarde. Elementen die daartoe bijdragen, zijn bakens en markante terreinovergangen, zichtassen en zichtpunten. De grenzen tussen de drie landschapstypes worden hard gehouden waar dat nog mogelijk is, bijvoorbeeld aan de afbakingslijn tussen het grootstedelijk gebied en het buitengebied.

Ontpitten / verluchten: strategie om licht en lucht te creëren in een bouwblok. Door het binnengebied ('de pit') van een bouwblok ruimtelijk efficiënter te structureren of door de dichtheid te verlagen ontstaan mogelijkheden voor vergroening, bijkomende publieke ruimte, ontharding, doorwaadbaarheid enzovoort.

Ruimte voor Gent: structuurvisie 2030 van de stad Gent, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2018, van kracht sinds 22 augustus 2018.

V/T: de vloer-terrein-index is de som van alle bebouwde oppervlakken gedeeld door de terreinoppervlakte.

VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Verdichten: verdichting is een van de sleutelbegrippen in ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staan. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende: het concentreren van wonen en werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied; het differentiëren van de woningvoorraad; het versterken van de multifunctionaliteit door verweving; het opleggen van minimale dichtheden. Dit gebeurt rekening houdend met de eigenheid van de plek. Slim verdichten combineert voornoemde elementen met een versterking van de essentiële elementen van de open ruimte, het groen en de publieke ruimte.

Verlinting: een lineair bebouwingspatroon langs wegen of andere lijninfrastructuren, waardoor de open ruimte opgedeeld en visueel afgeschermd wordt.

Verpaarding: Vervanging van de traditionele veeteelt in een oorspronkelijk agrarisch gebied door recreatieve paardenhouderij.

Vertuining: het omvormen van landbouwgebied tot verlengde tuinen van een woning

Verweven: functies en activiteiten op een dusdanige wijze in elkaars nabijheid brengen dat er ruimtelijke voordelen, vormen van synergie en complementariteit ontstaan. De haalbaarheid van verweven heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen) en het structurerend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke pluspunten zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen qua bereikbaarheid en mobiliteit. 'Verweven' staat tegenover 'scheiden'. Beide begrippen hebben een duidelijke ruimtelijke betekenis.

Woonondersteunende functies: kleinschalige functies die het wonen ondersteunen, zoals buurtsupermarkt, kinderopvang, bakker, kruidenier, buurtparkje, bankkantoor, ophaalpunt voor biogroenten of wasgoed, ...

Wijkknooppunt: een knooppunt op wijkniveau situeert zich op een plek met vrij goed uitgebouwd openbaar vervoer en voorzieningen op wijkniveau. Deze voorzieningen worden ook vooral door de wijk zelf gebruikt. Het openbaar vervoer wordt gebruikt om dit knooppunt te bereiken vanaf de woning, of om vanaf dit knooppunt naar het centrum van de stad te gaan of via een concentrische lijn naar een andere wijk. Veilige fietsinfrastructuur is hier even belangrijk. Deze knooppunten vallen doorgaans samen met de oude kernen van de verschillende wijken: daar zitten voorzieningen die vooral door de wijk zelf gebruikt worden (open huis, grotere buurtsuper, kerk, café, bibliotheek, gemeenschapshuis...). In de groeistad kunnen nieuwe wijkknooppunten ontwikkeld worden.

Zonevreemde activiteit: een activiteit die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende