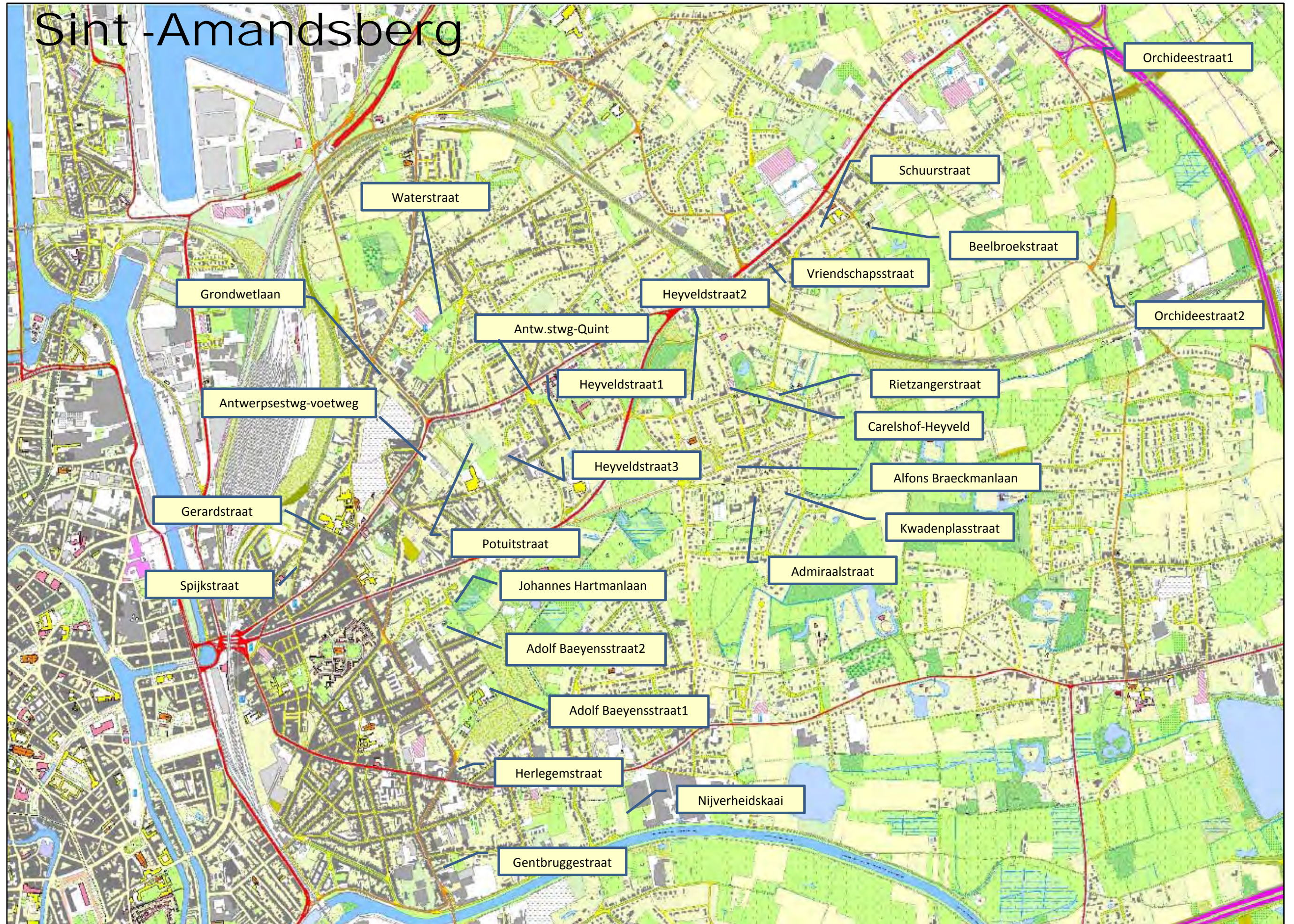


Sint -Amandsberg



Algemene stedenbouwkundige voorschriften *

De stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit een deel ‘algemene voorschriften’ en een deel ‘bijzondere voorschriften’. De algemene voorschriften gelden in de mate dat de bijzondere voorschriften geen afwijkende regels voorzien.

De onderstaande algemene voorschriften gelden voor alle deelgebieden die onder deze deelgemeente vallen.

WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN (NIET VERORDENEND)

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen of meter.

Bruto-vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw: wordt gebruikt voor de omschrijving van het gewenste/toegelaten/ verplichte programma in een bestemmingszone. De BVO is de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimtes van het gebouw. Door de buitenomtrek van alle gebouwen in de bestemmingszone te nemen, leggen we onmiddellijk de relatie met het gewenste programma zoals dat uit het stedenbouwkundig ontwerp onderzoek is gekomen.

Worden in de BVO meegerekend:

- De oppervlakte van binnentrappen, galerijen (een galerij is een doorlopende gang aan de binnen- of buitenkant van een gebouw die functies van een verdieping verbindt), liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimtes (waaronder afval- en sorteerlokalen), bergingen, leidingkokers, schachten, kleine ruimtes voor technieken die niet beschouwd worden als technische verdiepingen en dergelijke worden op elk vloerniveau in de bruto-vloeroppervlakte meegerekend.
- Kan ook op ondergrondse niveaus worden toegepast als dat functioneel behoort bij het programma (bijvoorbeeld ondergrondse commerciële ruimte ...). De oppervlakte van een zolder wordt als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat deze als een functionele bouwlaag (ruimte die nuttig kan aangewend worden voor de betrokken functie) kan worden aangewend.

Worden NIET in de BVO meegerekend:

- *Parkeervoorzieningen, inpandige of uitpandige laad- en losplatforms* ... We voorkomen daardoor dat de omvang en de kwaliteit van deze voorzieningen (bijvoorbeeld van fietsparkings en parkeerplaatsen) zou dalen, omdat ze de BVO van het gewenste programma verminderen.
- *Technische verdiepingen* (een verdieping wordt als een technische verdieping opgevat als deze meer dan 50% technische voorzieningen bevat). Enkel het gedeelte van deze verdieping dat is ingericht met technieken wordt niet in rekening gebracht. We beschouwen deze voorzieningen als facilitair op het niveau van het gebouw.
- *Inpandige en uitkragende terrassen, dakterrassen, daktuinen, patio's* (een patio is een ommuurde tuin of binnenplaats. Bij een patio zijn de beslotenheid en het privé-karakter van belang) ... We rekenen deze oppervlakte aan buitenruimte bij wonen en andere functies niet mee omdat we tuinen als buitenruimte ook niet opnemen in de BVO. We willen voorkomen dat de omvang en de kwaliteit van deze voorzieningen zou dalen omdat ze de BVO van het gewenste programma verminderen. Uiteraard kunnen uitkragende terrassen een sterk effect hebben op de volumetrie van een gebouw waardoor het in bepaalde zones aangewezen is hiervoor kwantitatieve of kwalitatieve richtlijnen op te nemen.
- *Terreinverhardingen en al dan niet overdekte buitenruimtes zoals gaanderijen* (een gaanderij is een overdekte, publiek toegankelijke zuilengang op maaiveld die aan één kant open is) *evenals vides in een gesloten binnenvolume* (een vide of leegte in een gebouw is een open ruimte die over twee of meer verdiepingen

doorgaat. Een vide ontstaat als een deel van een verdiepingsvloer wordt weggelaten waardoor uitzicht op een lagere verdieping ontstaat). We streven er immers naar dat het gewenste programma als een kwaliteitsvol ontwerp met open en Stedenbouwkundige voorschriften gesloten ruimtes wordt uitgewerkt. Dit opnemen in de BVO zou deze stimulans kunnen verzwakken. Uiteraard kunnen vides en gaanderijen een sterk effect hebben op de volumetrie van een gebouw waardoor het in bepaalde zones aangewezen is hiervoor kwantitatieve of kwalitatieve richtlijnen op te nemen.

Vloer/terreinindex (V/T) : De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo. De terreinoppervlakte komt normaal gezien overeen met de oppervlakte van de zone of het perceel tenzij anders vermeld in de bijzondere voorschriften.

Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming geeft de functies aan die toegelaten zijn.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd. De ruimte onder een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag.

Detailhandel: het verhandelen van goederen verhandeld die gericht zijn op de eindconsument.

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

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter. Het betreft onder meer onderwijs, cultuur en cultus, voorzieningen ...

Schakelwoning: Elke woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, volledig onafhankelijk functioneert, een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft, over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt.

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

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

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming – (Buiten-)Stedelijk Woongebied	<p>Het opzet van dit RUP is om via de generieke bestemmingszone '(buiten-)stedelijk woongebied' een voorschrift te introduceren dat vergelijkbaar is met de bestemmingszone 'woongebied' volgens het gewestplan :</p> <p>De nadruk ligt ook hier op het wonen maar bij het wonen horen ook bepaalde activiteiten die sterk in relatie staan tot de woonfunctie. Meestal gaat het om inrichtingen, die veelvuldige relaties vertonen tot het wonen en hierdoor deel uitmaken van de centrumvormende elementen, die zo kenmerkend zijn voor het stadsleven.”</p> <p>De toelaatbaarheid van inrichtingen, activiteiten en voorzieningen met een andere functie dan een woonfunctie, wordt onderworpen aan bijkomende voorwaarden. Voor elk van deze inrichtingen, voorzieningen en activiteiten geldt dat zij slechts toelaatbaar zijn in het woongebied ingeval ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en ook dat het gaat over een kleinschalige verweving met het wonen.</p> <p>Niet alle deelgebieden krijgen echter volledig een bestemming "(buiten-)stedelijk woongebied". Bepaalde delen kunnen één of andere groenbestemming krijgen. Dit volgt meestal uit ontwerpend onderzoek waar het behoud of het creëren van (publiek) groen het gevolg is van de visie en bepalingen van het RSG. De opname in dit RUP is dan nodig om de huidige bestemming die bebouwing toelaat te wijzigen naar een groenbestemming.</p> <p>Het onderscheid tussen de bestemming "stedelijk woongebied" en buitenstedelijk woongebied" heeft te maken met de ligging van het deelgebied in het stedelijk gebied of in het buitengebied zoals afgebakend in het RSG en het G-RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift is voor beide gebieden dezelfde maar de bijzondere voorschriften houden rekening met de verschillende visie die voor beide gebieden geformuleerd werden.</p>	<p>De bestemming "(buiten-)stedelijk woongebied" betekent dat elk deelgebied of onderdeel van deelgebied bestemd is voor wonen evenals voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: gemeenschapsvoorzieningen, handel, horeca, bedrijven, autobergplaatsen en bijgebouwen, kantoren en diensten, openbare en private nutsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele- en recreatieve voorzieningen...(niet limitatief)</p> <p>Deze aan het wonen verwante activiteiten zijn slechts toegelaten indien zij voldoen aan volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zij moeten verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. - indien zij verweven worden met wonen moet het gaan om een kleinschalige verweving.
	<p>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</p> <p>Het RUP 'Stedelijk Wonen' heeft als hoofddoelstelling het wonen te stimuleren.</p> <p>Binnen het RUP stedelijk Wonen ligt de nadruk dan ook op het wonen en het primeren van het wonen is het algemeen principe (zie verder in deze paragraaf voor uitzonderingen op deze algemene regel).</p> <p>Zoals het algemeen voorschrift "bestemming" voorziet is de verweving met andere activiteiten en voorzieningen die het wonen ondersteunen niet alleen toegelaten maar zelfs wenselijk voor zover deze andere activiteiten en voorzieningen qua aard en omvang verenigbaar zijn met het wonen.</p> <p>Het moet hier bovendien om een kleinschalige verweving gaan.</p> <p>Het is niet de bedoeling van grootschalige bedrijventerreinen ; kantoorparken, detailhandelszones, gemeenschapsvoorzieningen e.d.m. te organiseren binnen het stedelijk woongebied. Wel toegelaten zijn kleinschalige kantoren, kleinschalige detailhandel, kleinschalige bedrijven, kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen...en dit enkel verweven met wonen en niet als ruimtelijk geïsoleerde (monofunctionele) entiteiten.</p> <p>In (onderdelen van) deelgebieden met beperkte omvang zijn dergelijke grootschalige functies of entiteiten door de beperkte omvang van de gebieden op zich al niet mogelijk.</p> <p>In grote (onderdelen van) deelgebieden zou dit in principe wel kunnen maar is dit dus niet de bedoeling.</p> <p>Er moet dus steeds op een kleinschalige wijze gezocht worden naar een vermenging van wonen met andere functies.</p> <p>Volwaardige mogelijkheden tot verweving ontstaan verder ook maar indien men deze op het niveau van het volledige deelgebied of onderdeel van een deelgebied beschouwt en niet op enkel op perceelsniveau.</p> <p>Een verweving op perceelsniveau gecombineerd met de doelstelling dat het wonen moet primeren kan immers de indruk wekken dat de woonfunctie in elk project aanwezig moet zijn en zelfs primeren wat zeker niet altijd noodzakelijk is (bv. in geval van een crèche of een vrij beroep waar het beroepsgedeelte meer dan de helft inneemt...).</p> <p>In dit RUP betekent dit dus dat een perceel ofwel volledig ofwel gedeeltelijk met een woonfunctie kan worden ingevuld, maar ook eventueel volledig met (een) ander(e) aan het wonen verwante activiteit(en) of voorziening(en) (bv. een crèche, een klein kantoorgebouw, een werkplaats, een ambachtelijk bedrijf, enz.). Dit</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</p> <p>Binnen het RUP Stedelijk Wonen primeert algemeen gezien het wonen wat betekent dat er meer dan de helft van de bvo ingenomen moet worden door de functie wonen. (zie verder in deze paragraaf voor uitzonderingen op deze algemene regel).</p> <p>De bestemming "(buiten-)stedelijk woongebied" volgens bovenstaand voorschrift laat wel verweving toe tussen wonen en andere functies.</p> <p>Verweving met andere activiteiten en voorzieningen moeten qua aard en schaal met de woonfunctie verenigbaar zijn.</p> <p>Deze verweving zelf moet kleinschalig zijn evenals de omvang van die andere functies. Het is ook niet toegelaten om een aantal kleinschalige functies tot één groter geheel te bundelen.</p> <p>Deze verweving is zowel mogelijk op perceelsniveau als op het niveau van het deelgebied of onderdeel van deelgebied.</p> <p>Dit betekent ook dat er op perceelsniveau functies andere dan wonen in principe voor 100% mogelijk zijn op voorwaarde dat het wonen meer dan de helft van de bvo inneemt van het deelgebied of onderdeel van deelgebied.</p> <p>De aard en de omvang van de met aan het wonen verwante functies verweving vormt het voorwerp van een afweging die rekening houdt met de omgevingskenmerken.</p>

	<p>kan zo lang het wonen maar primeert binnen het volledige deelgebied of onderdeel van een deelgebied. Verder volgen nog een aantal uitzonderingsgevallen.</p> <p>Verweving gebeurt dus steeds vanuit het standpunt dat het in eerste instantie gaat om een woongebied waar het wonen globaal gezien primeert en waar de andere activiteiten en voorzieningen qua aard en schaal aan het wonen verwant en met de woonfunctie verenigbaar moeten zijn.</p> <p>Dit vraagt dus telkens een afweging op een ruimere schaal, minstens het deelgebied of onderdeel van deelgebied, vaak zelfs de ruime omgeving.</p> <p>Dit is vergelijkbaar met het stedenbouwkundig voorschrift voor de 'woongebieden' volgens het gewestplan. Daar is in principe ook een verweving mogelijk tussen wonen en verschillende functies die kunnen samengaan met het wonen, wordt er ook een afweging gemaakt binnen de ruime omgeving van de aanvraag en worden de stedenbouwkundige kenmerken samen met bestaande stedenbouwkundige beleidsopties van die omgeving mee in overweging genomen.</p> <p>Bij de stedenbouwkundige vergunningverlening voor aanvragen binnen deelgebieden of onderdelen van deelgebieden van dit RUP 'Stedelijk Wonen' zal er dus telkens afgewogen worden welke functies met welke omvang toegelaten kunnen worden, weliswaar steeds met de afweging ten aanzien van de hoofddoelstelling dat het wonen moet primeren.</p> <p>In volgende specifieke gevallen wordt een <u>groter aandeel</u> aan andere functies dan wonen toegelaten of verplicht gesteld. Over welke functies het gaat en of het een mogelijkheid of verplichting betreft is terug te vinden in de bijzondere voorschriften voor het betreffende deelgebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> - deelgebieden gelegen in een multifunctionele omgeving in het stadscentrum waar reeds een concentratie van andere dan woonfuncties aanwezig zijn; - gebieden waar gemeenschapsvoorzieningen volgens de bijzondere voorschriften ook expliciet mogen primeren: het gaat dan bv. over gebieden waar reeds gemeenschapsvoorzieningen (bv. een school) aanwezig zijn. Soms gaat het om gebouwen die reeds lang in gebruik zijn als gemeenschapsvoorzieningen en die nu ook deze bestemming hebben (bv. de Leopoldskazerne). Daar moeten nog alle kansen voor verdere ontwikkeling aan deze of nieuwe voorzieningen gegeven worden. Het RUP biedt enkel de mogelijkheid om de gronden/gebouwen aan te wenden voor een (woon)bestemming wanneer de functie gemeenschapsvoorzieningen ooit zou verlaten worden. - langs invalswegen of belangrijke buurtverdeelwegen of assen van openbaar vervoer waar reeds zekere concentraties van andere dan woonfuncties aanwezig zijn - in een enkel deelgebied (Adolf Baeyensstraat 2) waar men een belangrijk aandeel aan economische activiteiten voorziet; - in een aantal deelgebieden waar men in functie van de gewenste verweving tussen wonen en economische activiteiten langs straatzijde (niet in het binnengebied) meergezinswoningen toelaat onder voorwaarde dat minstens 50% van de bvo wordt ingenomen door economische functies. Zoniet worden er enkel eengezinswoningen toegestaan. <p>Hierbij wordt er steeds rekening gehouden met de schaal en de kenmerken van de omgeving.</p> <p>In een aantal gevallen (zie 1.7 'opbouw van de stedenbouwkundige voorschriften') gelden er echter <u>bepalingen of voorwaarden</u> op de aard of het aandeel van andere functies dan wonen.</p> <p>Het gaat in dat geval om deelgebieden die kwetsbaar zijn door hun natuur-/landschappelijke waarden en die moeten gevrijwaard worden van bijkomende druk die andere dan woonfuncties op de omgeving kunnen hebben. Zie hiervoor de bijzondere voorschriften voor het betreffende deelgebied.</p>	<p>Voor een aantal (onderdelen van) deelgebieden kunnen er of moeten er, in afwijking van bovenstaand principe ook andere functies dan het wonen primeren. De bijzondere voorschriften voor het betreffende deelgebied geven hier details over.</p> <p>Voor een aantal (onderdelen van) deelgebieden kunnen er, in afwijking van bovenstaand principe, beperkingen of verplichtingen gelden betreffende de aard of omvang van andere functies dan het wonen. De bijzondere voorschriften geven aan over welke beperkingen of verplichtingen het dan gaat.</p>
<p>Woningtypologie - schakelwoningen</p>	<p>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</p> <p>Naast de traditionele eengezinswoningen en de meergezinswoningen (voor beide geldt de definitie van de bouwverordening) wordt hier in dit RUP een nieuw woningtype geïntroduceerd en gedefinieerd namelijk de 'schakelwoning'. Onder 'gehanteerde begrippen' is dit woningtype reeds omschreven.</p> <p>Omdat schakelwoningen de bedoeling hebben om zowel een aantal stedenbouwkundige en (woon)kwaliteiten van zowel de eengezinswoning als de meergezinswoningen te combineren worden er aan een schakelwoning volgende eisen gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een minimaal aantal slaapkamers; 	<p>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</p> <p>De definitie van een schakelwoning is terug te vinden onder "gehanteerde begrippen".</p> <p>Voor schakelwoningen gelden volgende voorschriften :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schakelwoningen hebben minstens 2 slaapkamers. - Bij projecten vanaf 4 schakelwoningen mag max. ¼ van de groep van schakelwoningen ingevuld worden met woonentiteiten met slechts 2 slaapkamers. - Een schakelwoning heeft een voldoende grote private tuin of terras, onmiddellijk

	<ul style="list-style-type: none"> - Bij grotere projecten een mix tussen grotere en kleinere entiteiten; - Een minimale en kwalitatieve buitenruimte hetzij een tuin, hetzij een terras; - Een minimale gemiddelde oppervlakte; - Bij lagere gebouwen een verbod om deze te combineren met appartementen. 	<p>aansluitend op de leefruimte: richtinggevend bedraagt deze op het gelijkvloers min. 50m² en op de verdieping min. 20m², beide als aaneengesloten geheel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schakelwoningen mogen niet gecombineerd worden met appartementen tenzij in gebouwen met meer dan vier bouwlagen. - De gemiddelde bvo van een groep schakelwoningen bedraagt min. 135m².
	<p>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</p>
<p>Integratie van gebouwen in de omgeving</p>	<p>Omdat dit RUP slechts zeer algemene voorschriften formuleert en meestal enkel uitspraken doet over de gewenste woningtypologie en de toegelaten bouwhoogte, zijn er meestal geen bepalingen in de bijzondere voorschriften opgenomen over de aspecten dakvorm, de bouwdiepte, de positie en de afstand tussen gebouwen e.d.m. zoals meestal het geval is in de vroegere BPA's of in meer gedetailleerde RUP's. Hieronder volgen wel een aantal algemene principes waarmee rekening dient gehouden te worden :</p> <p>Daken en dakverdiepen :</p> <p>Er wordt in het algemeen geen verplichting opgelegd voor de ene of andere dakvorm. De gewenste dakvorm moet geval per geval beoordeeld worden waarbij er rekening wordt gehouden met de omgevingskenmerken in het algemeen en met de dakvorm van de gebouwen waarop men aansluit in het bijzonder. Het is slechts in enkele gevallen dat er in dit RUP uitspraak wordt gedaan over de gewenste dakvorm. In geval er wordt gekozen voor één of andere dakvorm wordt er wel bepaald waaraan dan moet worden voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hellend dak heeft een maximale helling; - Binnen het virtueel volume van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten in geval van een plat dak - Een hellend dak of teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag of in de berekening van de bouwhoogte in meter; - Andere dakvormen zoals ronde daken of lessenaarsdaken zijn eveneens toegelaten en worden beschouwd als daken met een helling <p>Bouwhoogte</p> <p>De bijzondere voorschriften vermelden vaak iets over de bouwhoogte. In dat geval wordt de bouwhoogte uitgedrukt in bouwlagen. Meestal gaat het om een maximaal aantal bouwlagen maar dat kan ook een minimaal aantal bouwlagen zijn. Soms zijn voor een zeker percentage bepaalde bouwhoogtes toegelaten. Voor eengezinswoningen wordt geen maximale bouwhoogte vermeld. Er wordt immers vanuit gegaan dat voor eengezinswoningen de in de praktijk maximaal haalbare bouwhoogte 3 bouwlagen is. Omdat het hier om een RUP gaat dat vooral in functie van het wonen is geconcipeerd wordt het max. aantal bouwlagen meestal bij de functie wonen vermeld. Wanneer het om andere functies gaat dan wonen kan in een zelfde situatie een zelfde bouwhoogte toegestaan worden als voor wonen. De omrekening van aantal bouwlagen naar meter uitgaande van een gemiddelde bouwhoogte van ongeveer 3m per bouwlaag is dan nuttig. Voor bouwlagen met een andere functie (bv. detailhandel of kantoren) kan wel een grotere hoogte per bouwlaag worden toegestaan om functionele redenen. Een hellend dak of teruggetrokken dakverdiep tellen in regel niet mee voor de berekening van de bouwhoogte. Voor enkele deelgebieden wijken de bijzondere voorschriften daar vanaf. In functie van een goede stedenbouwkundige ordening kunnen er beperkingen opgelegd worden aan de</p>	<p>Daken en dakverdiepen</p> <p>Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor wat betreft de dakvorm. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken in het bijzonder van de aanpalende woningen/gebouwen een rol spelen. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.</p> <div data-bbox="1736 1144 2499 1354" style="text-align: center;"> </div> <p>Bouwhoogte</p> <p>De bijzondere voorschriften voorzien voor eengezinswoningen geen bepalingen in verband met de bouwhoogte. Daar wordt er vanuit gegaan dat deze gezien hun aard nooit hoger zijn dan 3 bouwlagen. Voor andere woningtypologieën voorzien de bijzondere voorschriften wel een bepaling in verband met de bouwhoogte. Deze wordt uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Een bouwlaag voor een woonfunctie heeft een gemiddelde hoogte van 3m +/- 10%. Voor functies andere dan wonen is een iets grotere gemiddelde hoogte namelijk max. 3,5m +/- 10% toegestaan.</p> <p>Een hellend dak of een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag tenzij de bijzondere voorschriften daarvoor andere bepalingen voorzien. In de mate dat in de bijzondere voorschriften een maximum bouwhoogte is voorzien,</p>

	<p>toegelaten bouwhoogte. Dit kan ook een beperking van de max. toegelaten bouwhoogte inhouden. Volgende (niet limitatieve) stedenbouwkundige overwegingen kunnen een reden zijn tot het opleggen van een dergelijke beperking van de bouwhoogte : de afstand tot de achterliggende bebouwing is te gering, de tuindiepte is te klein, het hoogteverschil met aanpalende gebouwen is te groot, aansluiting op bestaande gebouwen is moeilijk omwille van het grote hoogteverschil, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, het gaat om bijgebouwen....</p>	<p>kan de vergunningsverlenende overheid op gemotiveerde wijze de bouwhoogte beperken.</p>
	<p>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</p>
<p>Publiek groen en publiek domein</p>	<ul style="list-style-type: none"> • een groennorm van 20m² publiek groen per woning geldt algemeen. Deze groennorm is echter maar opgenomen in de grotere deelgebieden waar relatief veel bijkomende woningen mogelijk zijn. Voor projecten met beperkte omvang is het vaak onmogelijk om publiek groen te voorzien of leidt dit tot onbruikbare publieke 'groensnippers'. • belangrijk is dat men bij de aanleg van publiek groen al dit groen zo veel als mogelijk gaat clusteren in groenzones of groenassen en versnippering zo veel als mogelijk vermijdt. Daardoor wordt de bruikbaarheid van het publiek groen een stuk groter. • bestaand publiek groen wordt zo veel als mogelijk behouden • de publieke ruimte wordt op kwalitatieve en duurzame wijze (her)ingericht • (ver)nieuw(d)e straten worden van voldoende groen voorzien • Wanneer er nieuw groen wordt gecreëerd of bestaand groen wordt geïntegreerd in de ontwikkelingen dan wordt er steeds gezocht naar een functionele samenhang met de aanwezige of voorziene groenstructuur 	<ul style="list-style-type: none"> • in een aantal deelgebieden of onderdelen van deelgebieden is er een groennorm van 20m²/woning opgenomen in de bijzondere voorschriften • publiek groen moet maximaal geclusterd worden • bestaand publiek groen moet behouden worden ; • bij de aanleg van nieuwe straten en of de herinrichting van bestaande straten moet er straatgroen voorzien worden. • aandacht voor de inrichtingskwaliteit en de duurzaamheid van de publieke ruimte is algemeen van toepassing: op vlak van parkeren, het beperken van verhardingen of het streven naar maximale doorlatende verhardingen, de ecologische groenstructuur, de waterstructuur en de waterbuffering via open grachten, fiets- en wandelverbindingen. • Bij groenaanleg wordt er gezorgd voor een functionele samenhang met de (aanwezige) groenstructuur.
	<p>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</p>
<p>In alle zones toegelaten constructies</p>	<p>Een aantal 'technische voorzieningen' zijn niet te vatten in een aparte bestemmingszone. Dat kan zijn omdat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de omvang te beperkt is om als een aparte zone aan te duiden - of omdat men niet op voorhand weet of die wel nodig zijn en men die dus niet kan voorzien in het RUP - of omdat men niet op voorhand weet waar die zullen worden ingeplant omdat dit pas gebeurt wanneer een project concreet wordt uitgewerkt - omdat er in de loop van de tijd nieuwe behoeften ontstaan die <p>Daarom worden deze technische voorzieningen mogelijk gemaakt in alle bestemmingszones. Onder het voorbehoud dat deze niet te omvangrijk mogen zijn en dat er een goede integratie in de omgeving wordt gezocht.</p> <p>De zelfde redenering geldt voor technische voorzieningen die te maken hebben met de stedenbouwkundige verordening betreffende de waterhuishouding.</p> <p>Men zal steeds moeten nagaan of de technische voorziening wel thuis hoort in een groenzone. Zo ja gaat men na of de omvang en integratie wel aangepast is aan het functioneren en de inrichting van de groenzone. Zo nee moet men deze technische voorzieningen buiten de groenzone houden en inplanten in een bebouwbare zone.</p>	<p><u>Voorzieningen</u> van technische aard die tot de <u>normale uitrusting</u> van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.</p> <p>Noodzakelijke technische <u>voorzieningen betreffende de waterhuishouding</u> als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.</p> <p>In groenzones zal de aard, de omvang en de integratie van een technische voorzieningen bijzondere aandacht vragen om de landschapswaarden en het functioneren ervan minimaal aan te tasten.</p>

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt Westveld. Deze omgeving is sterk residentieel maar met een gemengde woningtypologie met vooral eengezinswoningen.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Het deelgebied bestaat uit een kleinschalig bedrijfsgebouw, gecatalogeerd als magazijn, tussen rijwoningen. Langs straatzijde bevinden zich ook twee woningen/kantoren die onderdeel uitmaken van het geheel. Het perceel is vrij groot nml. circa 3000m² en nagenoeg volledig bebouwd. De breedte aan straatzijde bedraagt ongeveer 40m.



Het bedrijf gezien vanuit de Admiraldreef

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor ambachtelijke bedrijven", "zone voor koeren en tuinen" en "zone voor voortuinstroken". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Westveld 1A (MB 13/4/1988).

Aan dit deelgebied paalt een deelgebied uit het gewestelijk afbakenings-RUP.

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestemming volgens het BPA laat geen andere functies dan bedrijven toe. Voor de twee bestaande woningen die zich binnen deze bestemmingzone bevinden kan alleen dit een probleem vormen. Wanneer men dit gebouw/perceel voor andere doeleinden wil aanwenden is dit nu niet mogelijk. Nochtans biedt het perceel door zijn omvang en breedte en door de aanwezigheid van rijwoningen aan weerszijden goede mogelijkheden voor woningbouw en dit vooral voor eengezinswoningen/schakelwoningen. Het lijkt dus stedenbouwkundig verantwoord om het perceel een meer flexibele bestemming te geven zowel i.f.v. het huidige gebruik als voor de toekomst.

De huidige bedrijfsgebouwen kunnen wel verder gebruikt worden voor economische activiteiten die in de woonomgeving passen.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt een bestemming "stedelijk woongebied". In functie van de gewenste verweving tussen wonen en werken wordt bij de bestemmingswijziging van deze KMO-zone deze verweving gestimuleerd door langs de Admiraldreef enkel meergezinswoningen toe te laten op voorwaarde dat minstens 50% van de bvo bestaat uit economische activiteiten.

Verder gebruik van de bestaande gebouwen voor bedrijfsactiviteiten is mogelijk.

1.5.8 register planbaten en planschade

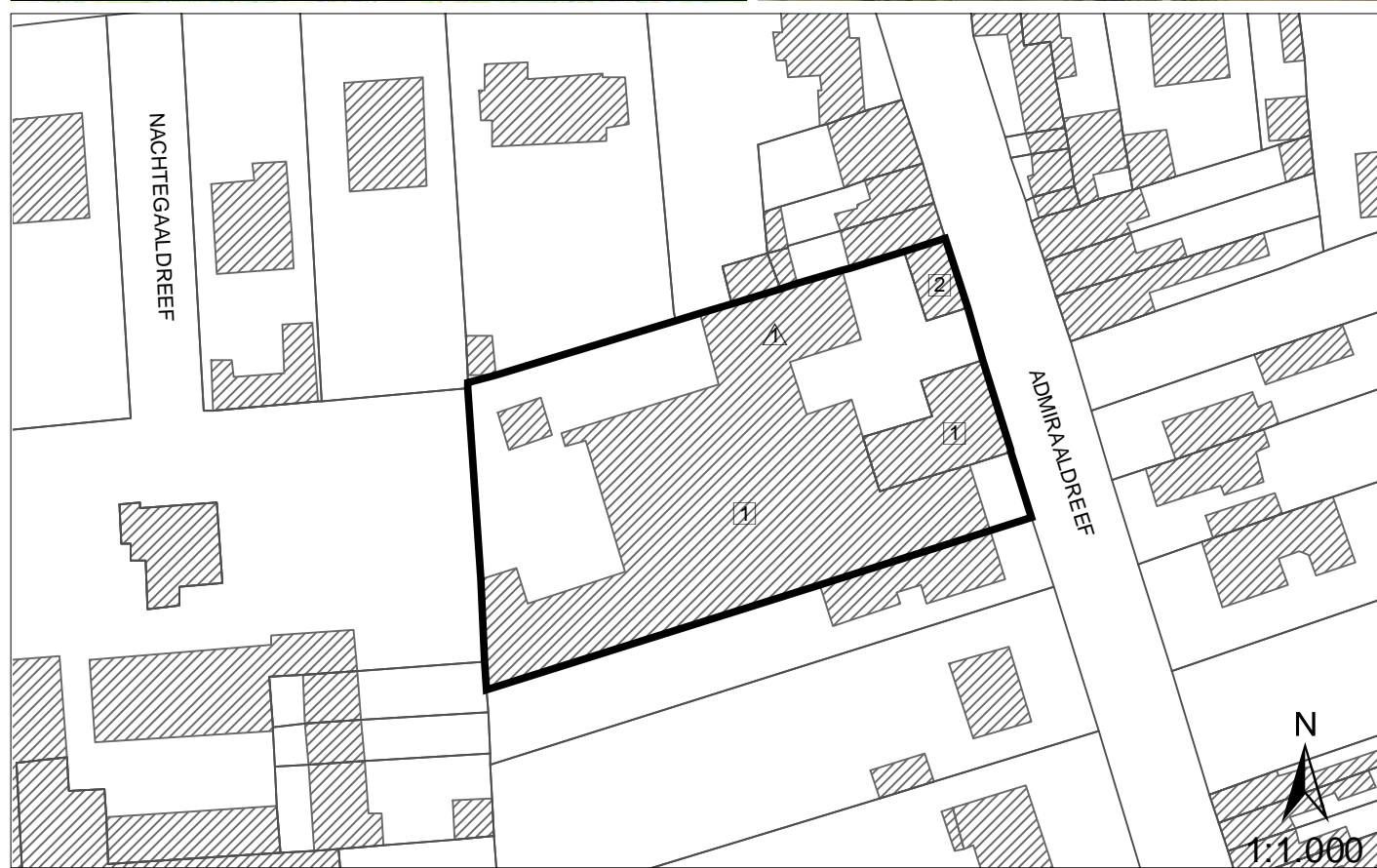
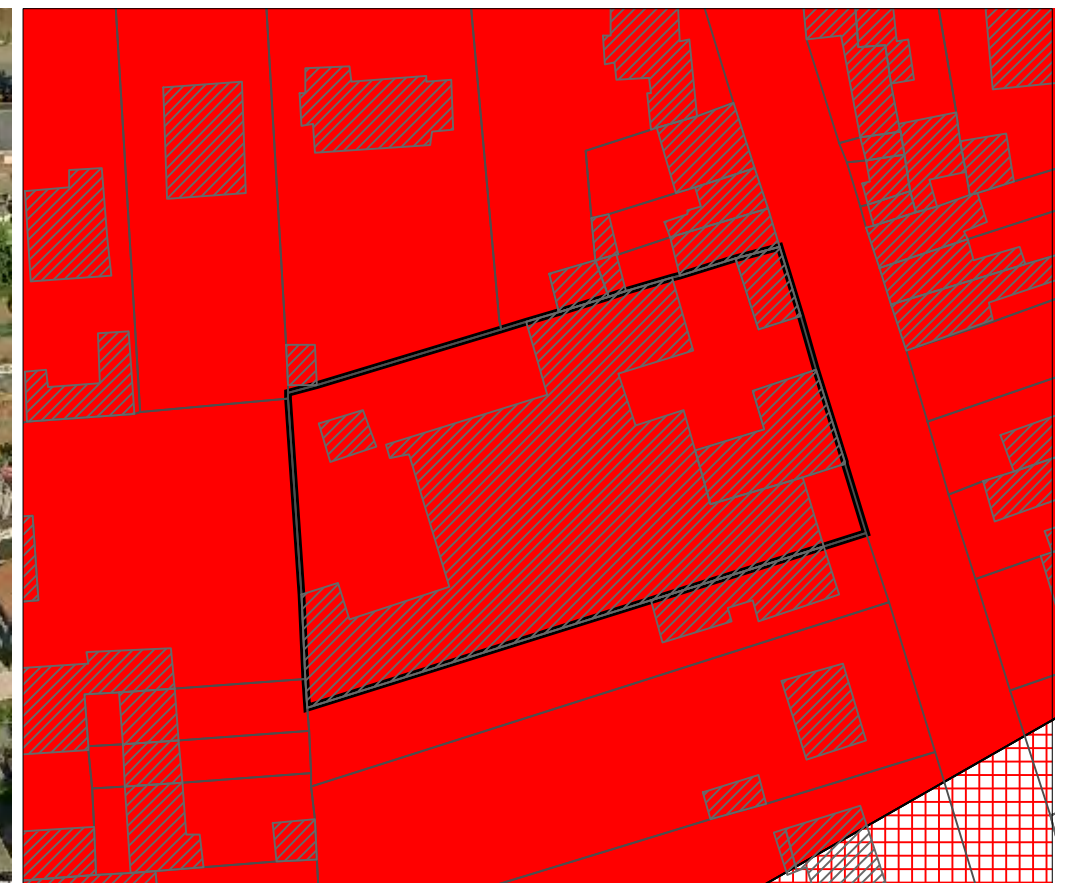
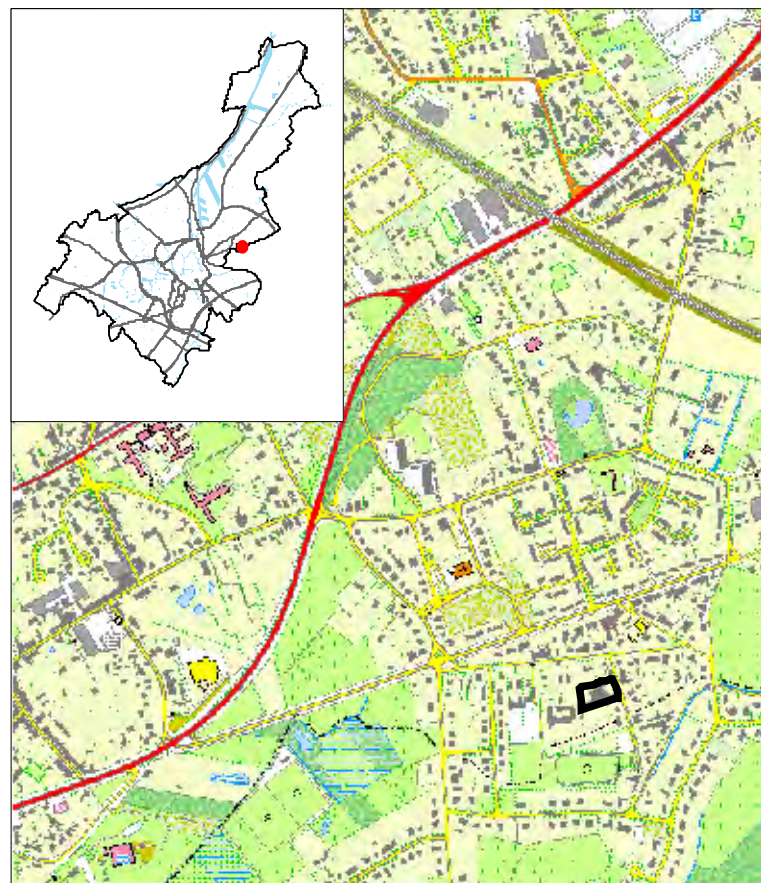
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor ambachtelijke bedrijven.
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor voortuinstroken

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

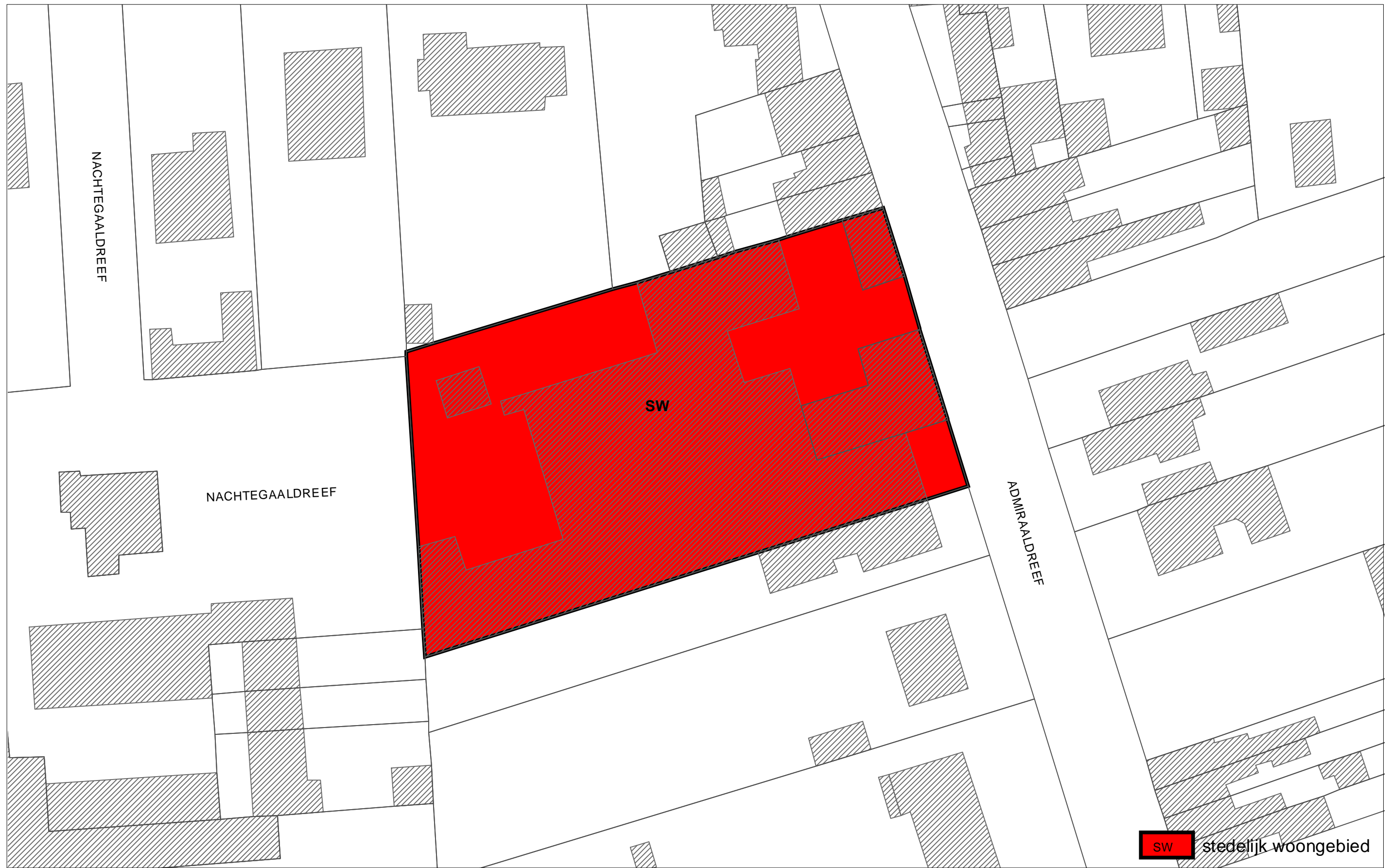


Deelgebied Sint-Amansberg - Admiraaldreef

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

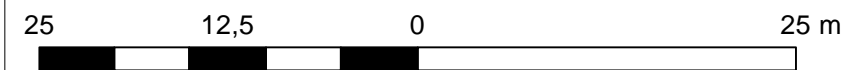
Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA SA01 Westveld (MB 13/04/1988)	

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Admiraalreed <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>In de omgeving komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor en dit onder verschillende woningtypologieën. Het gaat hier om een kwalitatieve woonbuurt. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p> <p><i>Omdat er voor de ontwikkeling van dit woongebied ook bijkomende straten nodig kunnen zijn, zijn verhardingen voor straten en ook openbaar groen toegelaten.</i></p> <p><i>Dit deelgebied is op dit ogenblik ingenomen door economische activiteiten. De bestaande gebouwen mogen hiervoor verder gebruikt worden. Verbouwingen of herbouwen van de bedrijfsgebouwen voor economische activiteiten is toegelaten.</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p> <p>Verder gebruik van de bestaande gebouwen voor economische activiteiten is toegelaten. Voor deze economische activiteiten is het bestaande gebouwenbestand bepalend voor de max. toegelaten bouwhoogte/volume bij herbouwen of verbouwen.</p>
Inrichting	<p><i>Het bestaande woningtypologie en de huidige bouwhoogte in de straat dient als referentie.</i></p> <p><i>In dit deelgebied, dat op het huidig ogenblik volledig bestemd is voor economische activiteiten, laat men in functie van de gewenste verweving tussen wonen en economische activiteiten langs straatzijde (niet in het binnengebied) enkel meergezinswoningen toe onder voorwaarde dat minstens 50% van de bvo wordt ingenomen door economische functies. Zoniet worden er enkel eengezinswoningen toegestaan.</i></p> <p><i>Het RSG voorziet een minimale woningdichtheid.</i></p>	<p>Binnen de bestemming wonen zijn in het binnengebied enkel eengezinswoningen toegelaten.</p> <p>Langs de Admiraalreed zijn ook meergezinswoningen toegelaten met max. 3 bouwlagen op voorwaarde dat min. 50% van de bvo bestaat uit economische functies.</p> <p>Er geldt een minimale woningdichtheid van 25w/ha.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Admiraaldreef

Kaart 2 . Grafisch plan



1:500

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich aan de rand van het meest verstedelijkte deel van Sint-Amandsberg ter hoogte van de grens met Destelbergen. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan van de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de deelgemeente Sint-Amandsberg. De onmiddellijke omgeving is sterk residentieel. De woningtypologie in de omgeving is hoofdzakelijk oudere rijbebouwing. Het deelgebied maakt hierop een uitzondering door de omvang van de percelen en het type bebouwing namelijk open bebouwing, type villa met ruime groene tuinen.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit drie diepe en grote percelen waarop zich drie villa's bevinden en dit op grote afstand van de straat.

Langs straatzijde hebben de tuinen een parkachtig karakter door de aanwezigheid van veel hoogstammig groen. Dit groen heeft belangrijke natuurwaarden (zie BWK)



Luchtfoto van voor de afbraak van de villa onderaan



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor open bebouwing of zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor bouwrijpe stroken".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Sint-Baafskouter (MB 21 september 1992)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het intekenen van een bouwzone langs straatzijde in het BPA maakt het onmogelijk om de bestaande woningen die zich achteraan het perceel bevinden grondig te renoveren of te herbouwen. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk dat de bestaande woningen worden afgebroken om te worden herbouwd binnen de voorziene bouwzone. Niet alleen gaat hierdoor waardevol groen verloren naast de landschappelijke kwaliteiten langs straatzijde maar dit geeft ook de nodige problemen voor de eigenaars. Zo wilde één van de eigenaars zijn woning grondig renoveren en uitbreiden en kon dit niet omwille van de voorschriften. Hij heeft een nieuwe woning meer aan straatzijde moeten bouwen en de bestaande

woning afbreken. Het voordeel van de nieuwe bestemming is dat de parkachtige tuinen die zich nu aan straatzijde situeren beter bewaard kunnen blijven en bijdragen tot de woonkwaliteit van de Adolf Baeyensstraat.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt een bestemming "stedelijk woongebied".

1.5.8 register planbaten en planschade

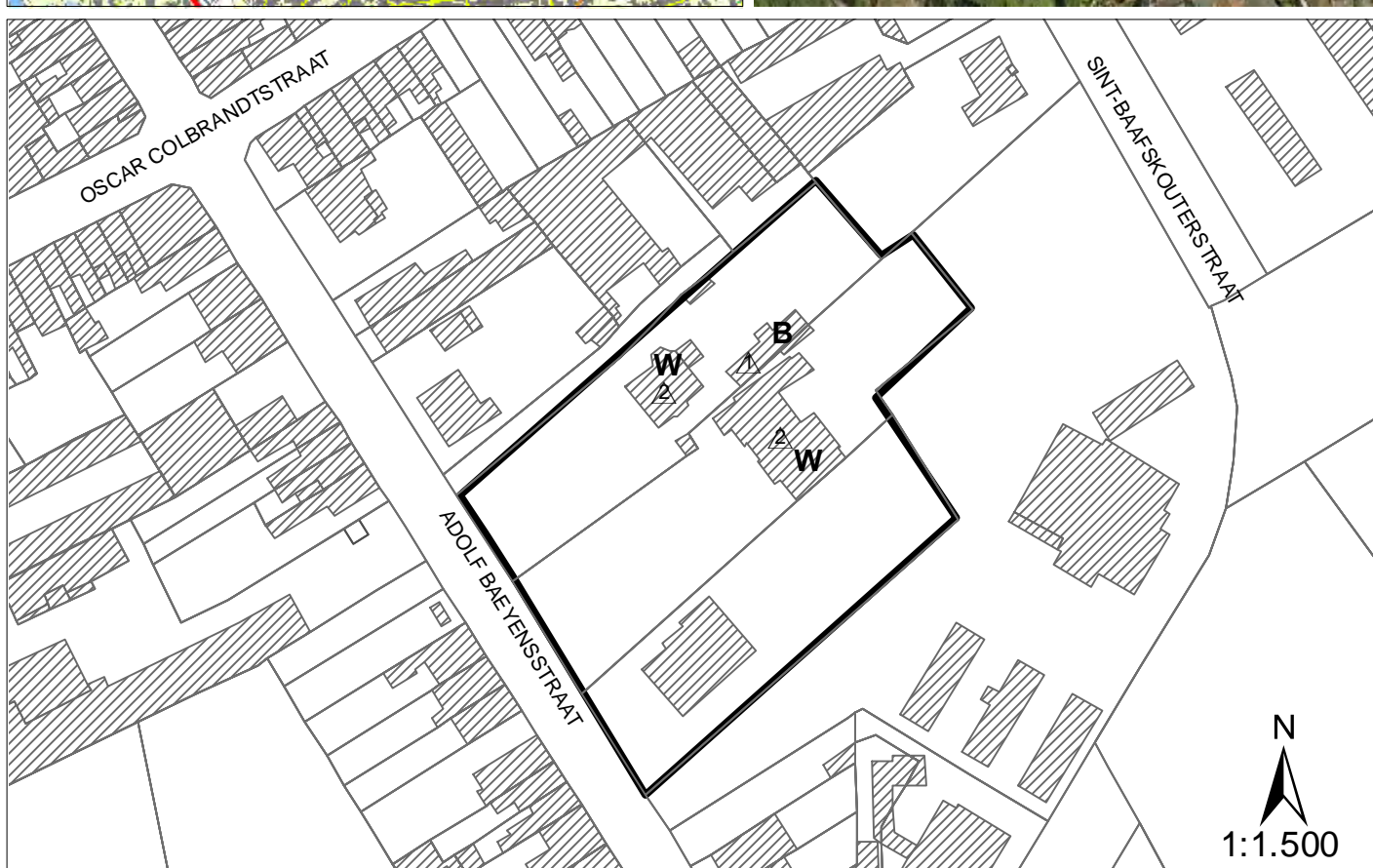
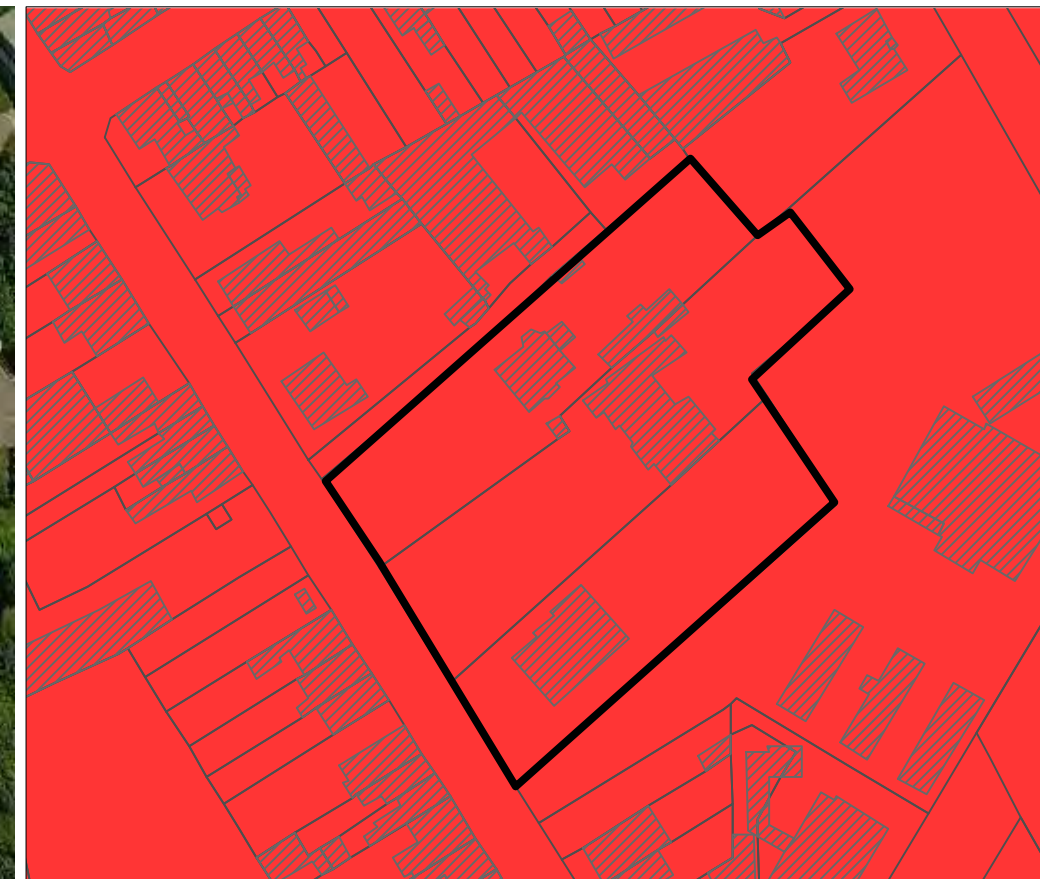
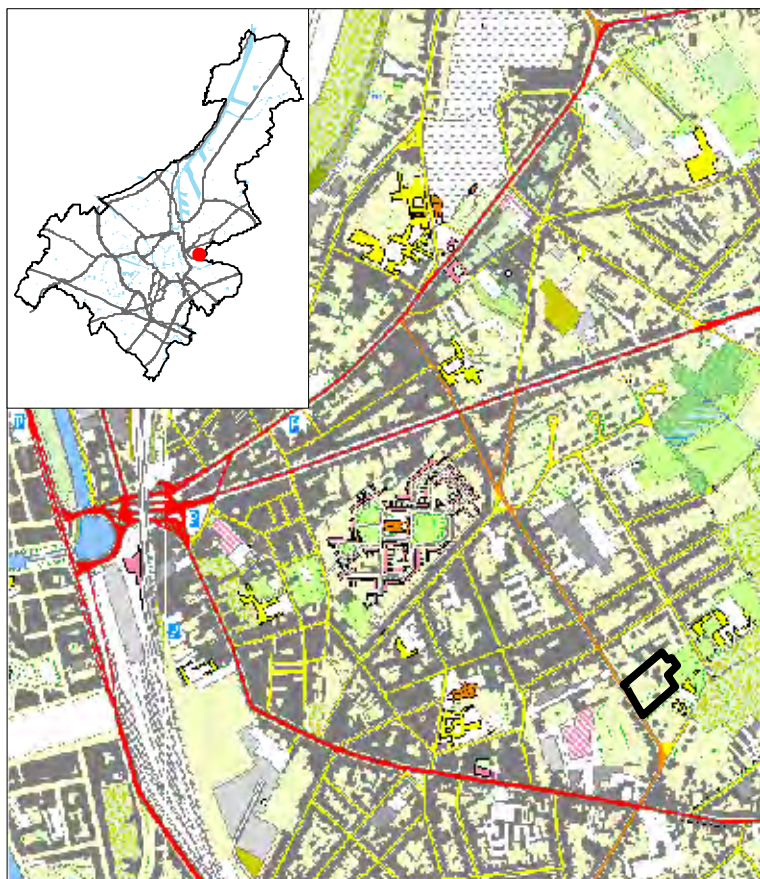
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- "zone voor open bebouwing of zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor bouwrijpe stroken"

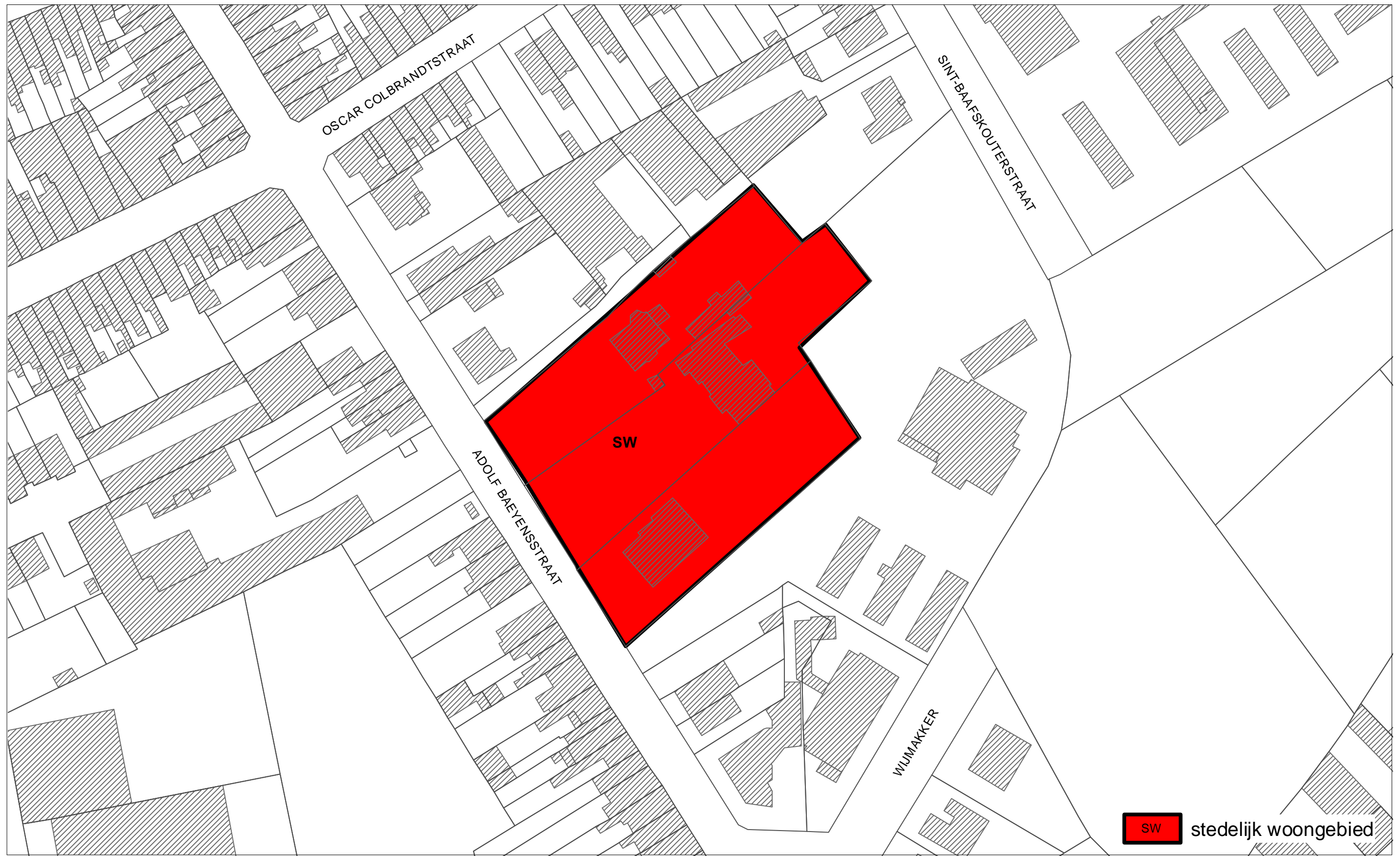
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Sint-Amandsberg – Adolf Baeyensstraat-1
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

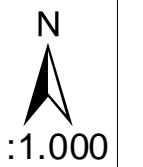
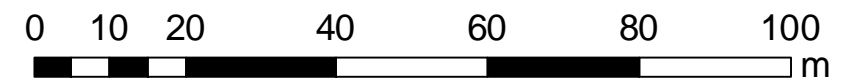
Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA SA03 Sint-Baaafskouter (MB 21/09/1992)	

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Adolf Baeyensstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>In de omgeving komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<p><i>Het gaat hier om enkele bestaande villa's op grote percelen. Het is hier niet zinvol om een minimale bouwdichtheid op te leggen maar enkel om de mogelijkheid te geven om het bestaande gebouw op ongeveer de zelfde plaats te renoveren, uit te breiden of herop te bouwen..</i></p> <p><i>Het volume en de huidige bouwhoogte van de bestaande woningen dient als referentie. Omdat het hier grote gebouwen betreft komen die zowel voor ééngzins- als meergezinswoningen in aanmerking.</i></p> <p><i>Omdat deze percelen een parkachtig karakter hebben met zowel landschappelijke als biologische waarden zal het aanwezige groen maximaal worden behouden.</i></p>	<p>Er is slechts één gebouw per perceel toegelaten en deze wordt ingeplant op de plaats van de huidige.</p> <p>Binnen de bestaande volumes zijn diverse woningtypologieën toegelaten.</p> <p>De inplanting van de woningen houdt rekening met het aanwezig groen. Het parkachtig karakter van de (voor)tuinen wordt bewaard.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg – Adolf Baeyensstraat-1

Kaart 2 Grafisch plan



Deelgebied : Sint-Amandsberg – Adolf Baeyensstraat 2

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich aan de rand van het meest verstedelijkte deel van Sint-Amandsberg ter hoogte van de grens met Destelbergen. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan van de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de deelgemeente Sint-Amandsberg. De onmiddellijke omgeving is sterk residentieel. De woningtypologie in de omgeving is hoofdzakelijk oudere rijbebouwing in de Adolf Baeyensstraat en Jos Verdegemstraat en iets jongere rijbebouwing/halfopen bebouwing in de Sint-Baafskouterstraat en Johannes Hartmanlaan. Het deelgebied zelf bestaat uit een aantal bedrijfsgebouwen waarin verschillende soorten economische activiteiten in gevestigd zijn. Detailhandel is hier en daar aanwezig in de Adolf Baeyensstraat.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Het plangebied bestaat uit een aantal bedrijfsgebouwen waarin verschillende soorten economische activiteiten in gevestigd zijn : een fitness-center, een opslagplaats, een leegstaand bedrijfsgebouw (vroeger een touwslagerij), een groothandel met wisselende bezetting qua functies en in de tijd, een gebouw met technische installaties van een telefoonoperator.



Het deelgebied zelf omvat enkel de leegstaande groothandel.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor gesloten bebouwing, zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven, zone voor koeren en tuinen en zone voor buffergroen, zone voor openbaar nut".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Sint-Baafskouter (MB 21 september 1992)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft hier een bedrijvenzone met een zeer heterogene invulling en waarvan een aantal activiteiten minder beantwoorden aan de bestemming 'niet hinderlijke bedrijven'. Het enige echte bedrijf was de touwslagerij dat ondertussen echter gestopt is. De aanwezige opslagplaats beantwoordt hieraan nog enigszins maar een fitness-center niet. De gebouwen van de groothandel die de grootste oppervlakte heeft en zich centraal in het deelgebied bevindt kennen een zeer wisselende bezetting. De verhuur ervan blijkt moeilijk te zijn.

De volledige 'zone voor niet hinderlijke bedrijven' wordt opgenomen in het stedelijk woongebied.

De vestiging van economische activiteiten en zeker van traditionele ambachtelijke bedrijven in een dergelijke verstedelijkte omgeving is evenwel niet evident. De bestaande toestand toont dit reeds aan. Omdat de omgeving, buiten de opgenoemde economische activiteiten, zuiver residentieel is, is een herbesteding naar wonen zeker stedenbouwkundig te verantwoorden. Omdat er een keuze werd gemaakt om in dit deelgebied ook een belangrijk aandeel economische activiteiten te realiseren (minstens 60% van de bvo) dringt een verruiming van wat verstaan wordt onder economische activiteiten zich wel op ten overstaan van wat het huidig BPA nu toelaat namelijk enkel 'niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven'.

Dit kan zowel detailhandel zijn, dienstverlening, kantoren voor dienstverlenende activiteiten maar ook vrije beroepen e.d.m.. Een breed gamma dus dat noodzakelijk is om enerzijds het samengaan met de woonfunctie mogelijk te maken en anderzijds om de het groot aandeel aan economische activiteiten ook in de praktijk haalbaar te maken.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt een bestemming "stedelijk woongebied". De verhouding 60/40 tussen economische activiteiten en wonen wordt gerealiseerd op basis van de bvo van elk van beide functies.

De mix tussen deze beide functies is niet eenvoudig te verwezenlijken. Naast het belang van een juiste keuze van de aan te trekken economische functies zijn er ruimtelijk gezien heel wat combinaties mogelijk van een strikte scheiding tot een verticale of horizontale verweving. Daarom is hier nog meer dan voor andere deelgebieden een ontwerpend onderzoek noodzakelijk. Veel zal afhangen van de economische functies die men beoogt en van het architecturaal concept.

In de binnenkern zijn in geval van woningen vooral eengezinswoningen aangewezen. Eengezinswoningen zijn niet alleen beter integreerbaar omwille van hun geringe hoogte en de grotere afstand t.o.v. de aanpalende woningen maar ook omdat de woningdensiteit met deze woonvorm een stuk lager is dan met appartementen. Zolang er slechts één toegangsweg naar de binnenkern mogelijk is zal het aantal mogelijke woningen immers beperkt moeten blijven vermits de brandweer vanaf 20 woningen meer dan één toegangsweg vraagt. Langsheen de Adolf Baeyensstraat zijn ook appartementen toegelaten.

Woonfunctie en economische activiteiten, zeker in de binnenkern, worden best zo veel mogelijk gescheiden. Dit zowel om de woonkwaliteit zo veel mogelijk te beschermen maar ook omdat het behoud van het aandeel economische activiteiten na verloop van tijd moeilijk te controleren valt (bv. een zelfstandig beroep in een woning kan verdwijnen of alleen maar voorzien zijn in de vergunning maar niet effectief uitgevoerd worden)

Omdat het hier een vrij groot en eerder complex gebied betreft is het hier zeker nodig om een inrichtingsplan op te maken.



Bebouwing Adolf Baeyensstraat links van deelgebied



Bebouwing Adolf Baeyensstraat rechts van deelgebied



Bebouwing Adolf Baeyensstraat overzijde deelgebied

1.5.8 register planbaten en planschade

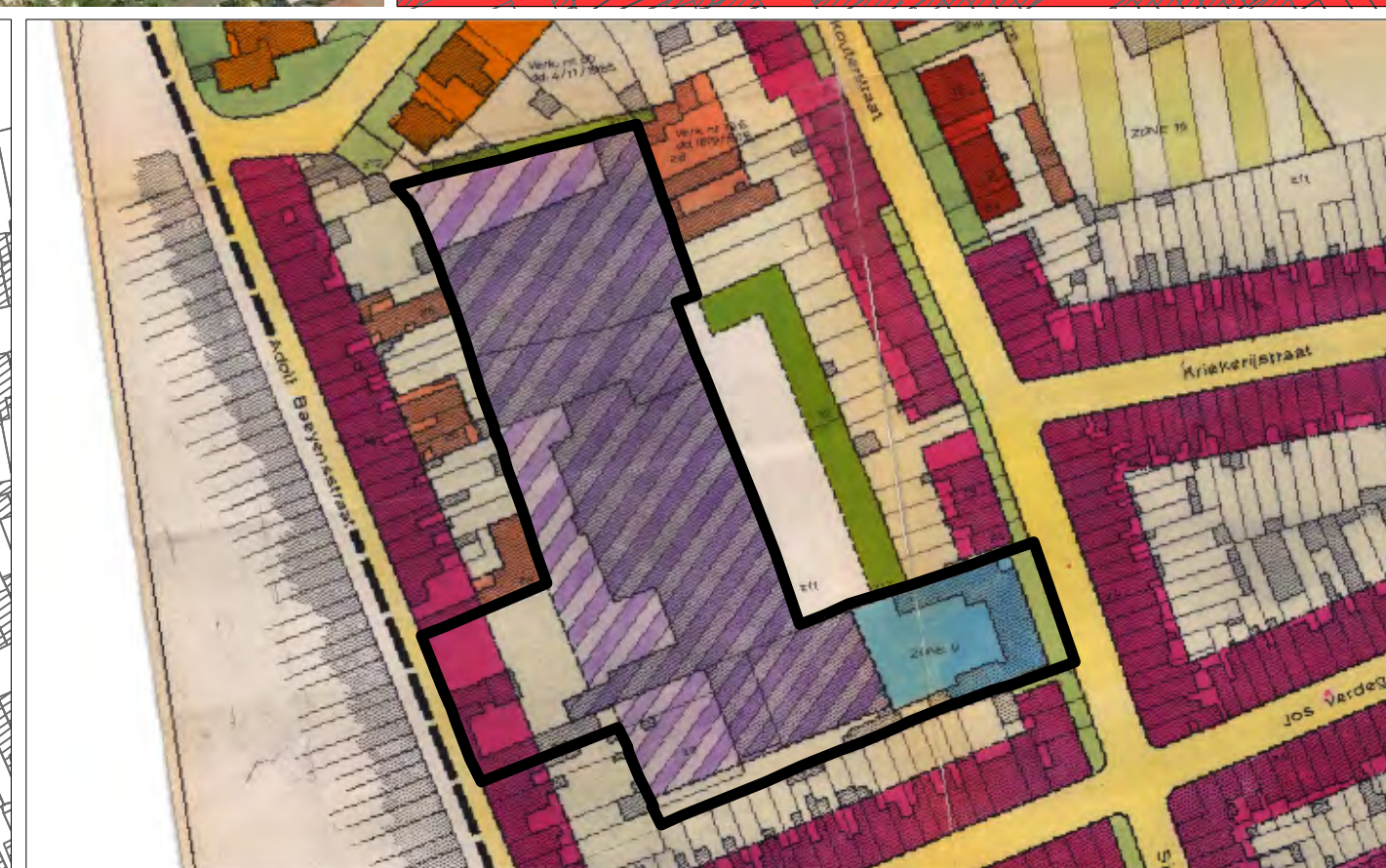
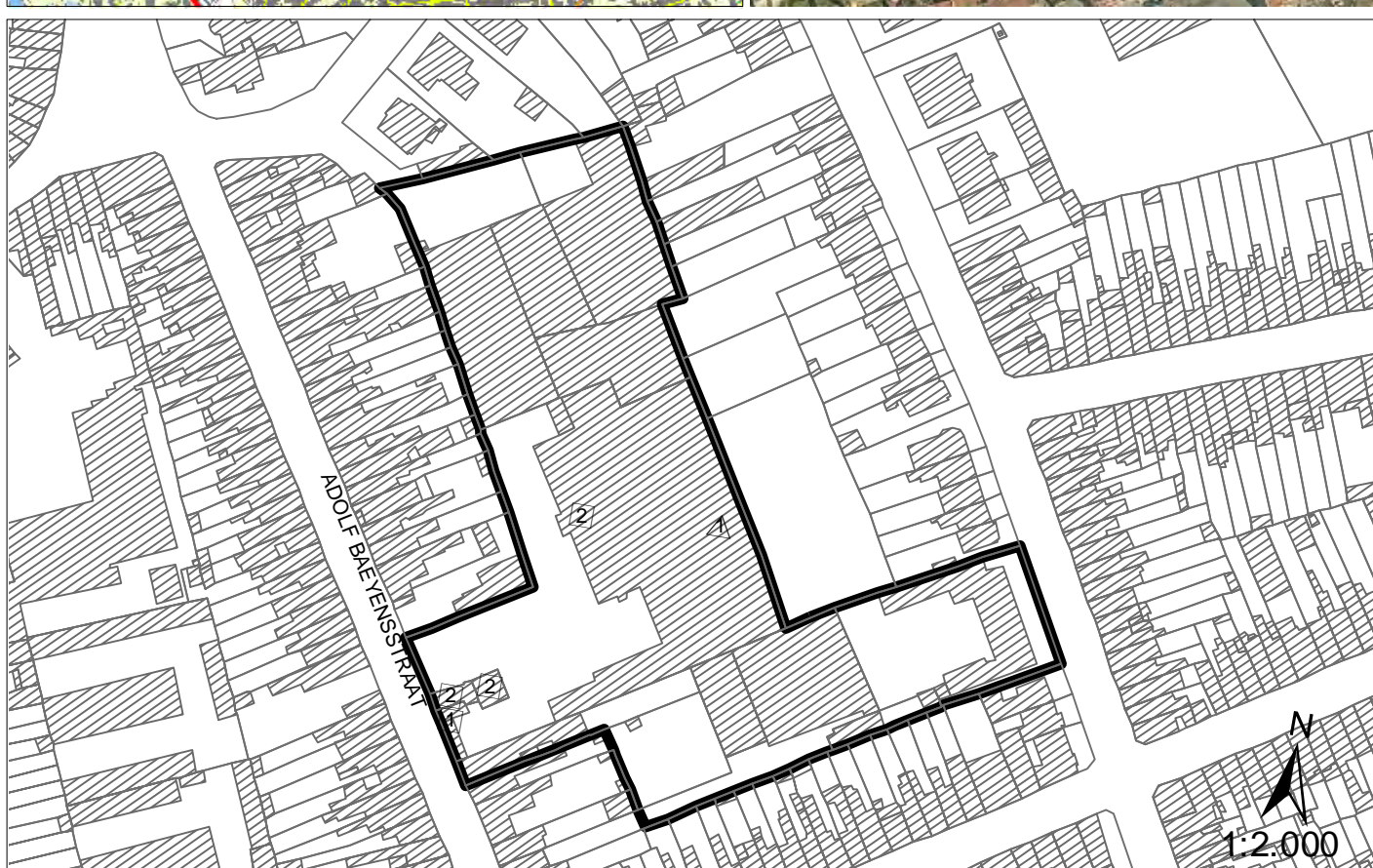
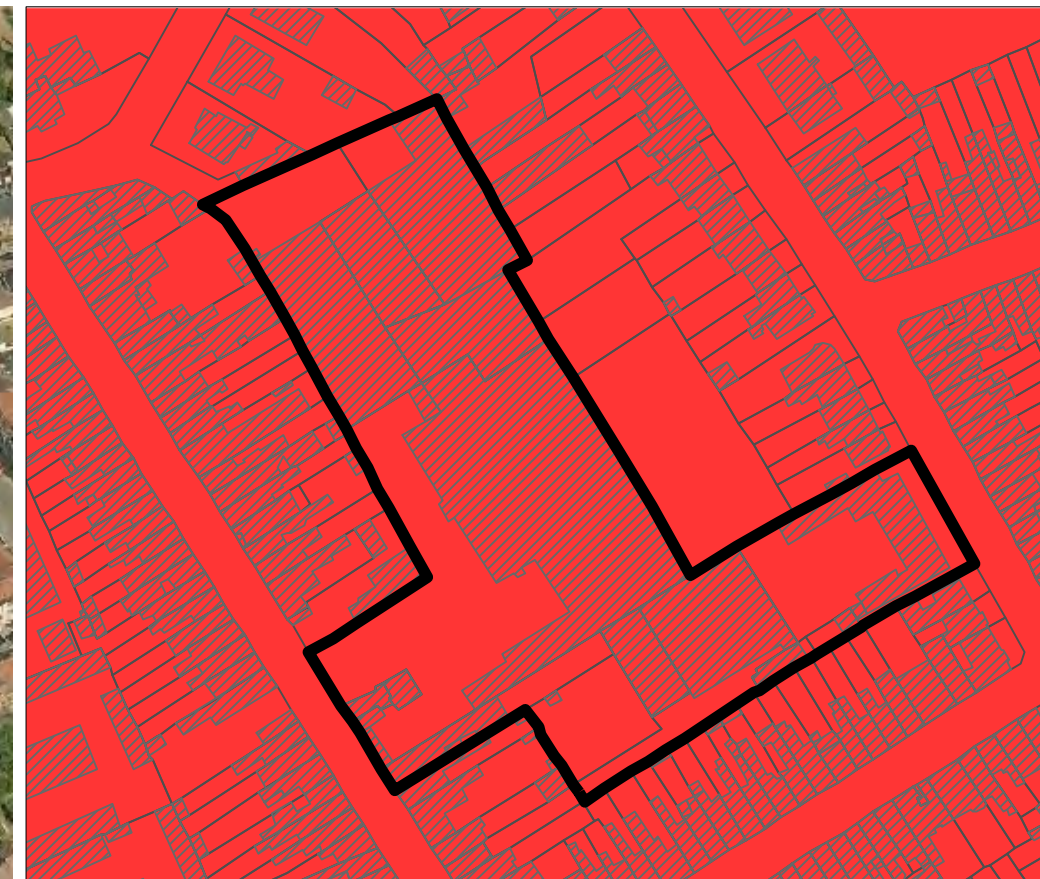
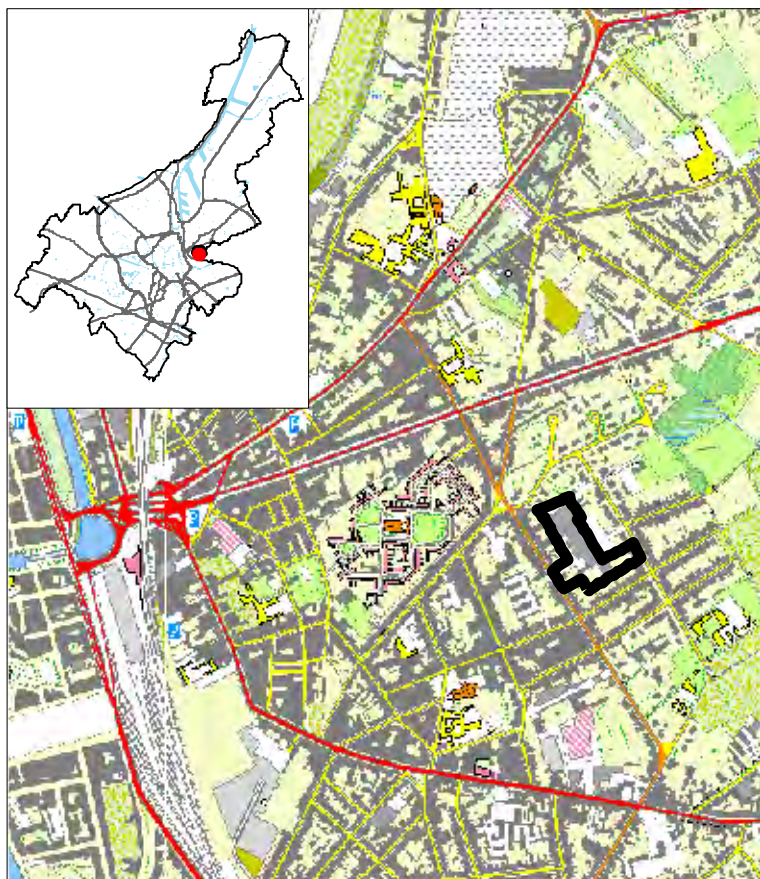
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gesloten bebouwing
- zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor buffergroen
- zone voor openbaar nut

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



Deelgebied Sint-Amandsberg – Adolf Baeyensstraat-2 uitgebreid
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA SA03 Sint-Baafskouter (MB 21/09/1992)	

Deelgebied : Sint-Amandsberg – Adolf Baeyensstraat 2

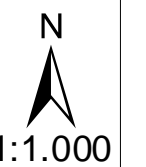
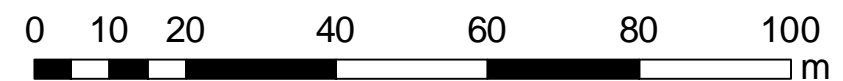
SW	Stedelijk woongebied Adolf Baeyensstraat 2 (categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De bestemming voor dit gebied is atypisch in het kader van dit RUP.</i></p> <p><i>Om te vermijden dat vele economische activiteiten uit het woonweefsel verdwijnen wordt er voor deze bedrijfzone geopteerd om te streven naar een verweving tussen de woonfunctie en met het wonen verweefbare economische activiteiten. Wat hier juist wordt onder verstaan is ook terug te vinden in de algemene voorschriften onder "bestemming stedelijk woongebied".</i></p> <p><i>Onder economische activiteiten worden ook kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen verstaan.</i></p> <p><i>Vermits het over een vrij groot deelgebied gaat kan de ontwikkeling ervan gepaard gaan met de aanleg van wegen en publiek groen.</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing met die aanvulling dat minstens 60% van de bvo moet ingenomen worden door economische activiteiten en max. 40% door woonfuncties.</p> <p>Deze economische activiteiten zijn :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Combineerbaar/verweefbaar met een woonfunctie - Veroorzaken een beperkte en voor de woonomgeving aanvaardbare mobiliteit en milieuhinder <p>De oppervlakte van kleinschalige ondersteunende nevenfuncties die binnen de bestemming 'stedelijk woongebied' toegelaten zijn telt mee voor de berekening van de 60% economische activiteiten.</p> <p>De aanleg van wegen en publiek groen is toegelaten.</p>
Inrichting	<p><i>De verplichting om economische activiteiten te combineren met wonen maakt een groot aantal ruimtelijke concepten mogelijk.</i></p> <p><i>Daarom worden er slechts beperkte voorschriften geformuleerd die vooral betrekking hebben op de bouwhoogte en de woningtypologie.</i></p> <p><i>Langs <u>straatzijde</u> is er een bebouwing toegelaten die aansluit bij de reeds aanwezige bouwhoogte.</i></p> <p><i>De combinatie met economische functies maakt dat diverse woningtypologieën toegelaten zijn.</i></p> <p><i>In de <u>binnenkern</u> is er ook een menging van woon- en andere functies mogelijk en ook noodzakelijk om de vooropgestelde mix te bereiken. De bouwhoogte wordt wel beperkt om de woonkwaliteit van het wonen in de omgeving te beschermen maar indien er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen wordt gerespecteerd mag er hoger worden gebouwd. Woningen zijn van het type eengezinswoningen.</i></p> <p><i>Economische functies worden zo veel mogelijk gescheiden van de woonfuncties in functie van de woonkwaliteit maar ook omdat het permanent karakter van economische functies als onderdeel van een woning (bv. onder vorm van praktijkruimte) niet kan gegarandeerd worden.</i></p> <p><i>Het RSG stelt een minimale woningdichtheid voorop. Door de verplichte combinatie met economische activiteiten is het richtcijfer van min. 25w/ha echter in dit geval moeilijk hanteerbaar en moet verrekend worden</i></p>	<p>Langsheen de aanpalende straten zijn diverse woningtypologieën toegelaten met een max. bouwhoogte van 3 bouwlagen. Combinatie van wonen en economische activiteiten is toegelaten.</p> <p>In de binnenkern bedraagt de max. bouwhoogte 2 bouwlagen tenzij de gebouwen minstens op een afstand van de perceelsgrenzen volgens de 45°-regel worden geplaatst.</p> <p>Wat betreft de functie wonen zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.</p> <p>Economische activiteiten en wonen worden in verschillende gebouwen ondergebracht of van elkaar gescheiden.</p> <p>De minimale bouwdichtheid bedraagt 25w/ha voor het aandeel wonen.</p>

<p><i>naar het aandeel wonen.</i></p> <p><i>Conform het RSG wordt er per woongelegenheid een aantal m² publiek groen voorzien dat wordt geclusterd.</i></p> <p><i>Het gebied moet doorwaadbaar zijn voor fietsers en voetgangers. Het netwerk dat indicatief is aangegeven op het grafisch plan dient ook om het publiek groen bereikbaar te maken voor de buurt.</i></p> <p><i>Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten mogelijk maken.</i></p> <p><i>Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in deze zone voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria.</i></p> <p><i>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het volledige deelgebied.</i></p> <p><i>Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten met bijhorende timing, de inrichting openbaar domein, een eventuele fasering, de aanwezigheid van waardevol groen, de waterhuishouding, enz.</i></p>	<p>Er wordt 20m² publiek groen per woning voorzien en dit publiek groen wordt geclusterd en geënt op het netwerk van wegen voor voetgangers en fietsers (zie indicatieve aanduiding op het grafisch plan)</p> <p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing; • de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz. • de interne ontsluiting • de mobiliteit en de parkeervoorzieningen • de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...; • de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling; • de bereikbaarheid voor openbaar vervoer; • het waterbeheer en de natuuraspecten.
---	--



Deelgebied Sint-Amandsberg – Adolf Baeyensstraat-2 uitgebreid

Kaart 2 Grafisch plan



Deelgebied : Sint-Amansberg – Alfons Braeckmanlaan

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een stads eigendom gelegen langs de Alfons Braeckmanlaan en de Nachtegaaldreef. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied sluit dicht aan de zuidelijke rand van Sint-Amansberg in de wijk 'Westveld'. De omgeving is sterk residentieel met gemengde woningtypologie maar met overwegend rijwoningen. In de omgeving zijn enkele handelszaken aanwezig.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het gaat over een perceel met een opp. van ongeveer 0,17 ha met één woning (pastorij) in minder goede staat. De woningen in de omgeving zijn zowel van het rijwoningstype als open of gekoppelde bebouwing. De bouwhoogte is meestal 2 bouwlagen. Langs de Nachtegaaldreef zijn ook rijwoningen en een wachtgevel aanwezig.



Zicht op de pastorij vanuit de Alfons Braeckmanlaan



Zicht op het terrein met links de wachtgevel vanuit de Nachtegaaldreef

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor open bebouwing, zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstroken".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Westveld A (MB 13 april 1988)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestemming volgens het BPA is zeer beperkend en laat op dit ruime perceel slechts één woning toe langs de Alfons Braeckmanlaan. Het terrein is evenwel uiterst geschikt voor meerdere woningen door zijn grote perceelsbreedte/diepte.

Langs de Nachtegaaldreef is een aansluiting op de bestaande rijwoningen met eengezinswoningen stedenbouwkundige de beste oplossing. Langsheen de Alfons Braeckmanlaan worden diverse woningtypologieën toegelaten en ook met iets grotere hoogte. Conform de conceptstudie voor Sint-Amansberg die in dit gebied een verdichting vooropstelt, wordt er hier gemeenschapsvoorzieningen als enige of overwegende functie toegelaten.

1.5.7 voorstel van bestemming

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

1.5.8 register planbaten en planschade

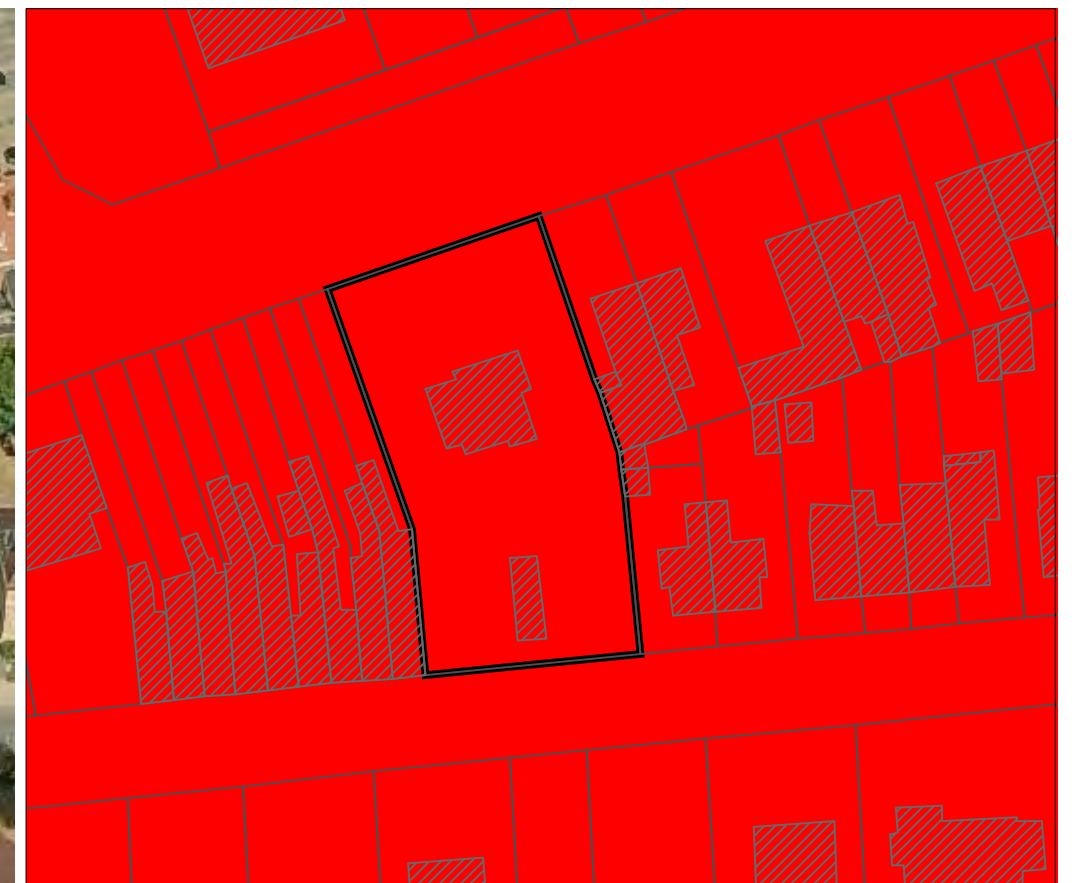
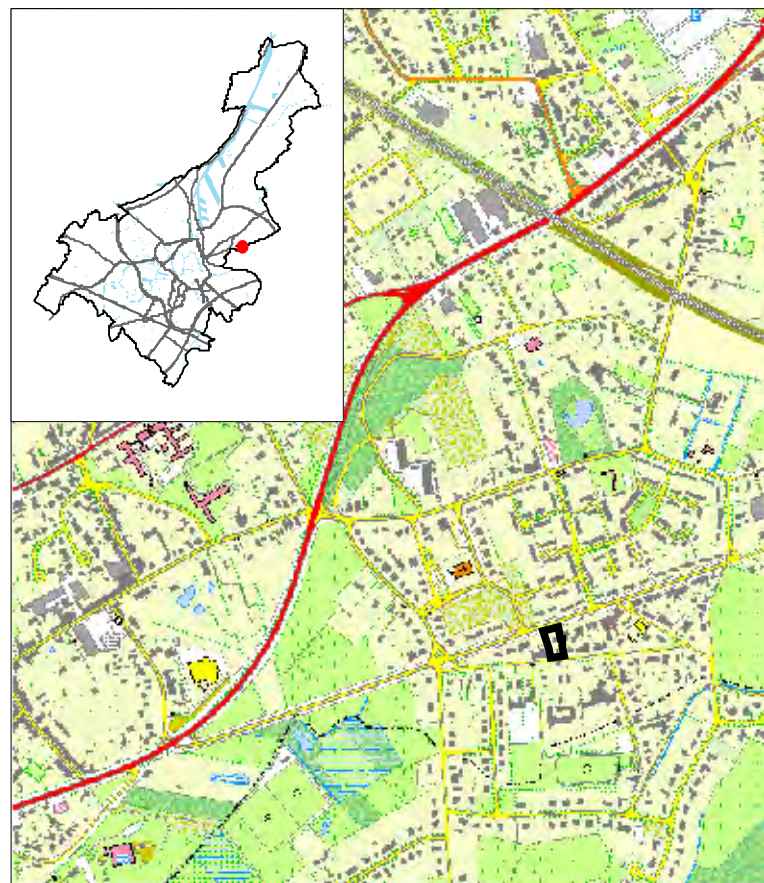
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor open bebouwing
- zone voor gekoppelde bebouwing
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor voortuinstrook

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Alfons Braeckmanlaan

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA SA01 Westveld (MB 13/04/1988)	

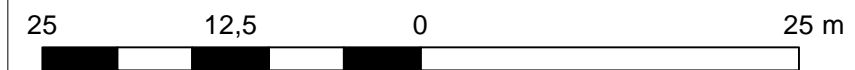
Deelgebied : Sint-Amandsberg – Alfons braeckmanlaan

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Alfons Braeckmanlaan <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is een hoofdzakelijk een woonomgeving. Daarom wordt er wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing. Met die aanvulling dat gemeenschapsvoorzieningen ook al enige of overwegende functies toegelaten zijn..</p>
Inrichting	<p><i>In de omgeving komen vooral eengezinswoningen voor met meestal 2 bouwlagen. Dit geldt als referentie.</i></p> <p><i>In de Nachtegaaldreef wordt er aangesloten op de bestaande rijwoningen die zich op de rooilijn bevinden. Dit is mogelijk omdat er een wachtgevel aanwezig is. Eengezinswoningen zijn hier verplicht.</i></p> <p><i>Langs de Alfons Braeckmanlaan kan er niet aangesloten worden op bestaande bebouwing. Hier is bebouwing op zekere afstand van de rooilijn mogelijk. Hier zijn wel meergezinswoningen toegelaten met iets grotere bouwhoogte.</i></p> <p><i>Het bouwblok waarbinnen dit deelgebied zich bevindt is zeer breed zonder doorgangen waardoor voetgangers een grote omweg moeten maken om van de Alfons Braeckmanlaan naar de Nachtegaaldreef te gaan en omgekeerd. Daarom wordt over dit terrein een voetgangers- en fietsverbinding voorzien.</i></p> <p><i>Het RSG voorziet een minimale woningdichtheid.</i></p>	<p>Langs de Nachtegaaldreef zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.</p> <p>Langs de Alfons Braeckmanlaan zijn ook meergezinswoningen met max. 3 bouwlagen toegelaten.</p> <p>Er wordt tussen de Alfons Braeckmanlaan en de Nachtegaaldreef een voetgangers- en fietsverbinding voorzien (zie indicatieve aanduiding op het grafische plan)</p> <p>Er geldt een minimale woningdichtheid van 25w/ha.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Alfons Braeckmanlaan

Kaart 2 . Grafisch plan



1:500

Deelgebied : Sint-Amandsberg – Antwerpsesteenweg – Quinten Metsysstraat B2-8 en B1-14

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een aantal percelen waarvan de meeste in private eigendom en enkele in eigendom van het OCMW. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Zavelput". Deze omgeving is sterk residentieel met hoofdzakelijk rijwoningen. Palend aan het deelgebied bevindt zich een omvangrijk complex (site Heiveld) van het OCMW.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen :

- een aantal private percelen die deels bebouwd zijn met eengezinswoningen in de Quinten Metsysstraat
- een strook langs de Antwerpsesteenweg horende bij de site Heiveld die grotendeels onbebouwd is.



1.5.5 bestaande juridische toestand

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

Onderdeel Antwerpsesteenweg

Het onderdeel heeft er een bestemming "zone voor gekoppelde of open bebouwing, zone voor tuinen, zone voor voortuinstroken, zone voor schermgroen". Het schermgroen dient als afscheiding tussen het OCMW complex en de woningen.

Onderdeel Quinten Metsysstraat

Het onderdeel heeft er een bestemming "zone voor gekoppelde of open bebouwing, zone voor bijgebouwen, zone voortuinstroken.

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Westveld A (MB 13 april 1988)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Onderdeel Antwerpsesteenweg

Voor het gebied werd er een masterplan opgemaakt met de bedoeling om een kader te vormen voor kwalitatieve stedenbouwkundige ontwikkelingen in dit verzorgingscomplex.

De aanpalende instelling (OCMW) heeft de aanpalende villa op de hoek met de Quinten Metsysstraat aangekocht en afgebroken om er een bepaalde vorm van huisvesting (bv. assistentiewoningen) uit te bouwen. Men wil dit evenwel doen in samenhang met het geheel wat verhinderd wordt door de aanwezigheid van een zone voor schermgroen en een zone voor tuinen. (zie masterplan)

Op de hoek van Quinten Metsysstraat bevindt zich nog een andere woning die ook best meegenomen wordt vermits dit nog de enige overblijvende woning is op deze plaats. Teneinde verdere uitbreidingen van andere vormen van huisvesting toe te laten op het hoekperceel wordt dit eveneens meegenomen (zie rechtst pijl)

Aan de oostzijde van het OCMW-complex (zie linkse pijl) voorziet het masterplan het aanbouwen tegen een bestaande wachtgevel van een woning wat volgens het BPA niet kan vermits daar een zone voor schermgroen voorzien is. (zie masterplan). De aanwezige zone voor voortuinstroken langs de Antwerpsesteenweg verhindert bovendien het aansluiten op de wachtgevel tot op de rooilijn en dit vormt trouwens een probleem voor het OCMW-complex over de gehele lengte van de Antwerpsesteenweg.



Masterplan OCMW

Onderdeel Quinten Metsysstraat

De feitelijke toestand voor de woningen in de Quinten Metsysstraat maakt duidelijk dat het onmogelijk is om hier gekoppelde bebouwing laat staan open bebouwing te realiseren zoals het BPA voorziet. Er is hier duidelijk een materiële vergissing gemaakt in het BPA door een inkleuring van een verkeerde zone. Een bestemming voor gesloten bebouwing is hier volkomen op zijn plaats. In oudere versies van dit BPA was dit inderdaad het geval. Het gaat hier dus om een rechtzetting van een materiele vergissing.

1.5.7 voorstel van bestemming

Onderdeel Antwerpsesteenweg

Beide woningen (westelijk deel) en het stuk grond tegen de wachtgevel (oostelijk deel) dat onbebouwbaar is door de zone voor schermgroen en de volledige voortuinstrook langsheen de Antwerpsesteenweg worden opgenomen in een "stedelijk woongebied" zodat zowel wonen als gemeenschapsvoorzieningen los of verbonden met de instelling mogelijk is.

Onderdeel Quinten Metsysstraat

Het volledige onderdeel wordt opgenomen in een "stedelijk woongebied"

1.5.8 register planbaten en planschade

De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

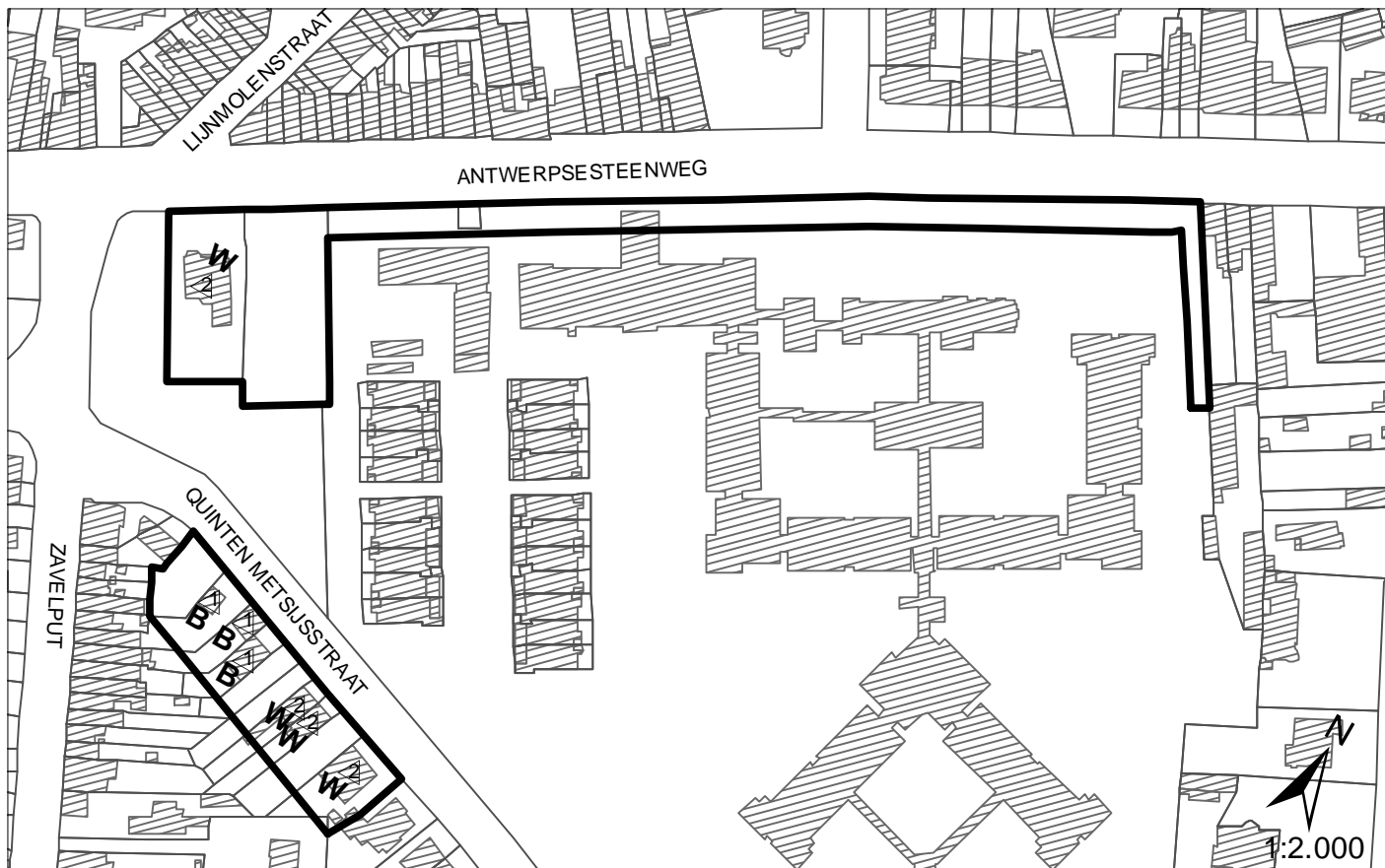
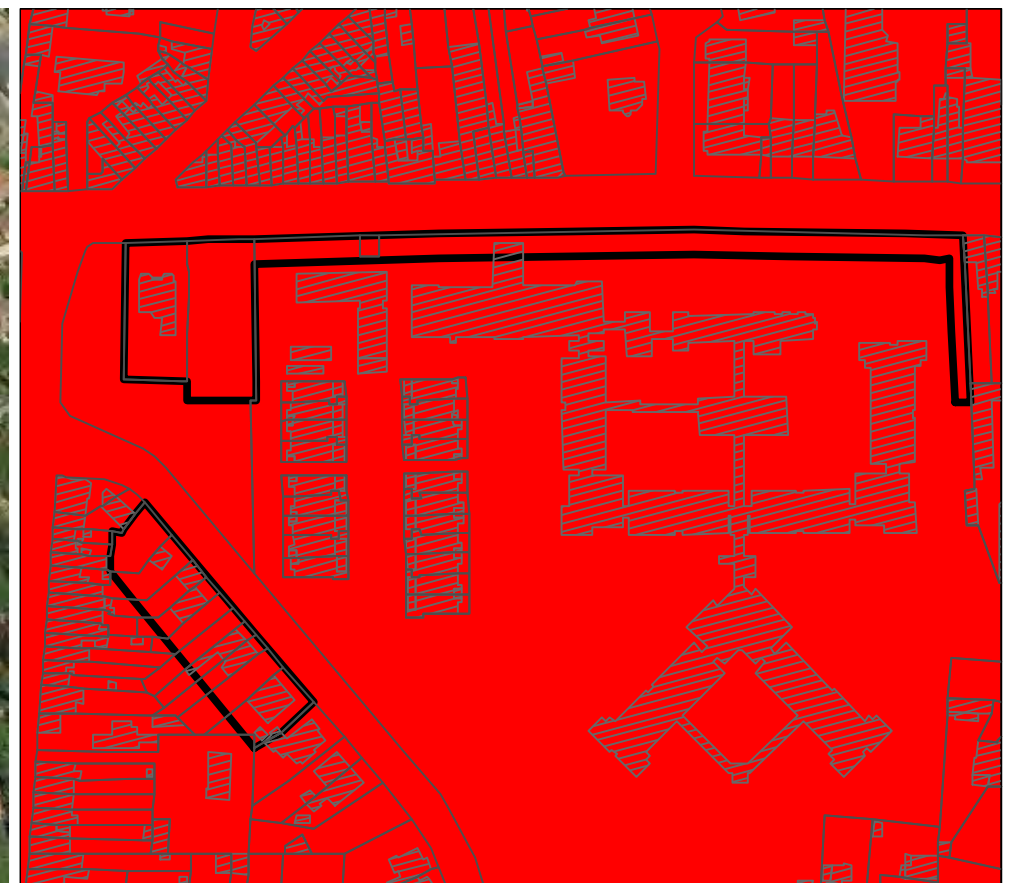
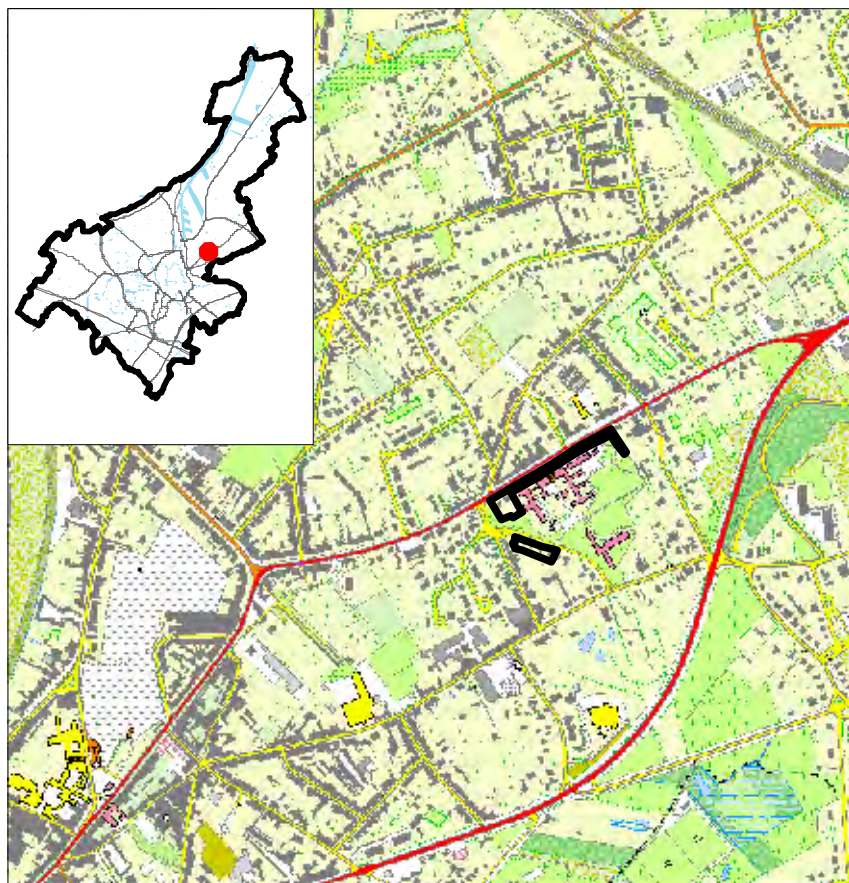
Onderdeel Antwerpsesteenweg

- zone voor gekoppelde of open bebouwing
- zone voor tuinen
- zone voor schermgroen
- zone voortuinstroken.
- zone voor openbaar nut : medische diensten

Onderdeel Quinten Metsysstraat

- zone voor gekoppelde of open bebouwing,
- zone voor bijgebouwen
- zone voortuinstroken.

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Antwerpsesteenweg/Quinten Metsysstraat

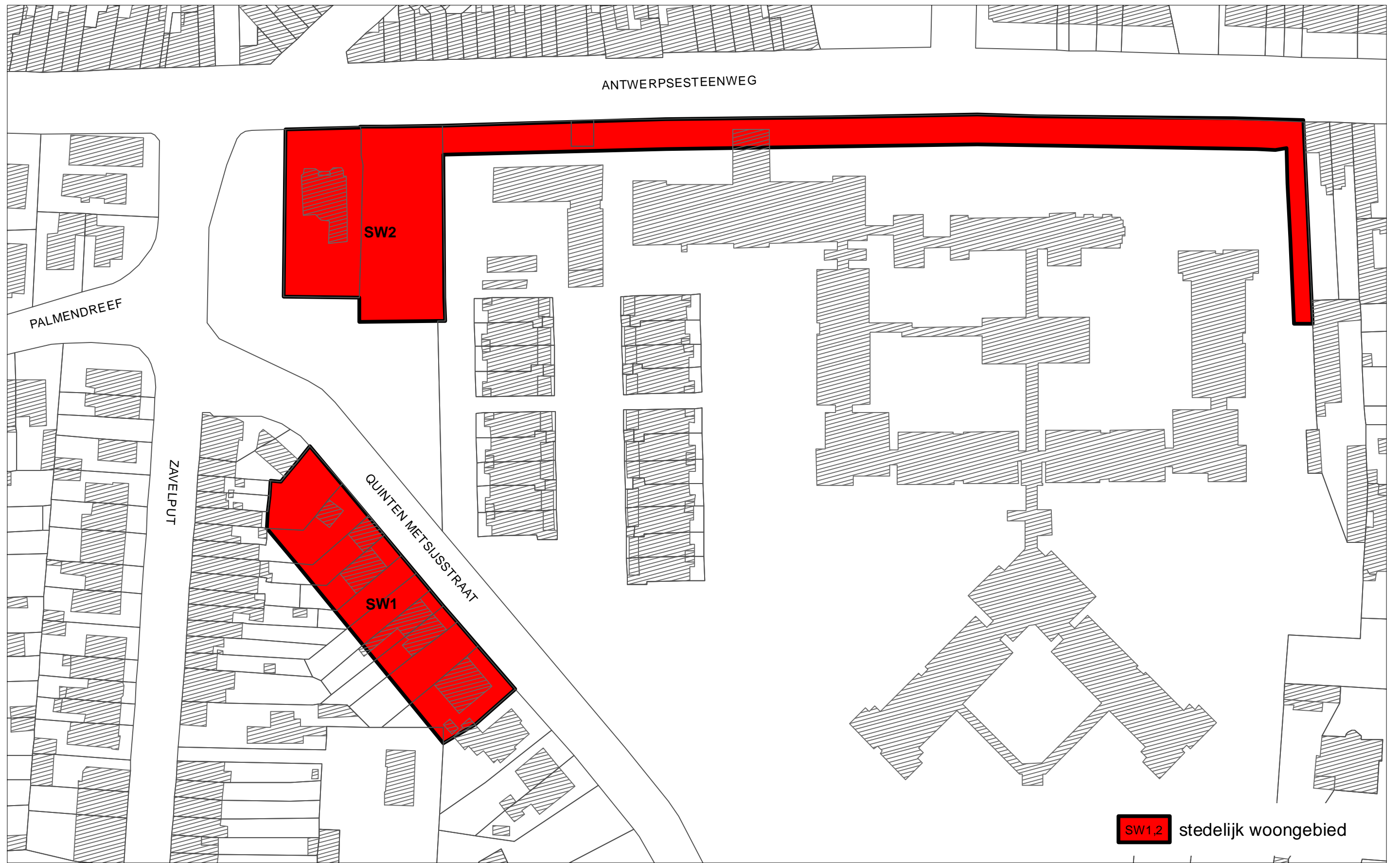
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	BPA Westveld A (MB 13/04/1988)
Feitelijke toestand		

Deelgebied : Sint-Amandsberg - Antwerpsesteenweg-Quinten Metsysstraat
B1-14 en B2-8

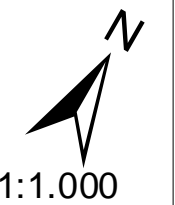
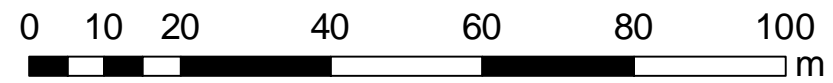
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW1</div> <div> Stedelijk woongebied Quinten Metsysstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Het gaat hier om een straatsegment waarvan de meeste percelen reeds bebouwd zijn met rijwoningen. Er wordt dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<i>In de omgeving zijn enkel eengezinswoningen met 2 bouwlagen aanwezig. De perceelskenmerken van de nog onbebouwde percelen en de kenmerken van de reeds aanwezige woningen zullen bepalen op welke wijze de nog onbebouwde percelen kunnen worden ingevuld. Het opleggen van een minimale bouwdichtheid heeft hier geen zin omdat de perceelsstructuur reeds vastligt en de meeste percelen reeds bebouwd zijn.</i>	Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW2</div> <div> Stedelijk woongebied Antwerpsesteenweg <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Deze percelen palen onmiddellijk aan het woonzorgcentrum (rusthuis) Heyveld van het OCMW.. Er wordt dus enkel wonen of gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen..</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing. Gemeenschapsvoorzieningen zijn hier ook expliciet als enige of overwegende bestemming mogelijk.
Inrichting	<i>De gebouwen richten zich qua hoogte op de onmiddellijke omgeving en op de aanwezige gebouwen op deze zorgcampus.</i>	Binnen deze zone zijn de gebouwen niet hoger dan 4 bouwlagen.



Deelgebied Sint-Amandsberg Antwerpsesteenweg/Quinten Metsysstraat

Kaart 2 . Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in Sint-Amandsberg, nabij de kern. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan van de deelgemeente en het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door enkele grote percelen in private eigendom die één geheel vormen. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Potuit". Deze omgeving is sterk residentieel met bijna uitsluitend rijbebouwing en veel buurtvoorzieningen (vooral detailhandel) langs de Antwerpsesteenweg. Onmiddellijk palend aan het deelgebied bevindt zich een groot openbaar park.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het gaat om twee eigendommen van circa 2 ha.

Het zuidelijk deel (park "Impens") :

Naast een villa die opgenomen is in de Inventaris Onroerend Erfgoed bevindt zich op het terrein ook een grote loods. Hierin was vroeger een houthandel gevestigd. De loods staat reeds jaren lang leeg en bevat geen economische activiteiten meer. Ze wordt enkel sporadisch gebruikt. Een groot deel van het perceel, vooral langs de westelijke zijde, is ingenomen door een aantal oude bomen en vormt hierdoor een parkachtig geheel. Het geheel is wel verwilderd en minder gaaf door de toevoeging van gebouwen en niet-streekeigen vegetaties (bv. naaldbomen)

Volgens de gegevens van de BWK-kaart daarentegen heeft een groot deel van het park wel belangrijke waarden (donker groen op onderstaande kaart) met uitzondering van het deel dat is ingenomen door de magazijnen, de villa en de verhardingen

Het noordelijk deel (park "Ziedens") :

Hier gaat het om een vrij groot park waarin zich een grote villa bevindt van meer recente datum. Daarnaast is er een waardevolle oranjerie die zich aan de rand van de Antwerpse voetweg bevindt. Beide zijn opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed. Volgens de gegevens van de BWK-kaart heeft het volledige park belangrijke natuurwaarden (donker groen op onderstaande kaart)



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven, zone voor open en gekoppelde bebouwing, zone voor privaat park, zone voor voortuinstroken, zone voor bijgebouwen en zone voor tuinen". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Rozebroeken (MB 17 oktober 1989).

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het zuidelijk deel, het park "Impens", staat reeds jaren lang te koop maar vindt omwille van de beperkte bouwmogelijkheden geen koper. De bestaande villa is waardevol evenals het park en moeten zeker behouden blijven.

De woning in het noordelijk deel, in het park "Ziedens", staat ook al lang leeg en heeft sterk te lijden onder vandalisme. Behoud ervan is wenselijk. Waardevol en zeker te behouden is in elk geval de oranjerie aan de straatzijde.

Het bomenbestand met parkachtig karakter is ook zo veel als mogelijk te behouden.

De bomen in beide parken zijn echter vrij verspreid aanwezig op het terrein zodat het niet zonder meer duidelijk was welke er behouden moeten blijven en waar dus bebouwingmogelijkheden zijn. Ondertussen heeft gedetailleerd dendrologisch onderzoek hierover duidelijkheid gegeven. Het voorstel van inrichtingsplan houdt hiermee rekening.

Het is stedenbouwkundig verantwoord om een zekere bebouwing toe te laten in deze parken. Een ligging in de kern van een randgemeente, op een belangrijke as van openbaar vervoer en de kwaliteit van de omgeving zorgen voor een uitermate geschikte plek voor woningbouw. De loods zelf is een vreemd element in het park en moet worden verwijderd. Waardevol en te behouden zijn in elk geval beide villa's en de oranjerie en het bomenbestand met parkachtig karakter. Omwille van het maximaal behoud van het aanwezige groen is bebouwing het best van het type "urban villa" of andere vormen met gering impact op het park. Dus geen traditionele verkaveling met wegen en verspreide bebouwing. De woningen moeten gebundeld worden op plaatsen waar het parklandschap dit verdraagt.

De inplanting van de gebouwen, de bouwhoogte, de bouwdensiteit, het bouwprogramma, het aantal van deze gebouwen en de verhardingen moeten zorgvuldig afgewogen worden ten opzichte van het waardevol groen, de bestaande waardevolle gebouwen en het behoud en herstel van het oorspronkelijke park. De aanleg van verhardingen moet tot een strikt minimum beperkt worden. De opmaak van een gedetailleerd inrichtingsplan is noodzakelijk om al deze aspecten te bestuderen. Beide eigenaars hebben op vraag van de Stad Gent een studie bureau aangesteld om een dergelijk inrichtingsplan op te maken.

Het resultaat van het gedetailleerd en diepgaand onderzoek van het landschap, de gebouwen, het bomenbestand, de biologische waarden en het historisch karakter resulteert in onderstaand voorstel van inrichtingsplan (de villa Ziedens is hier nog niet op aangeduid)



1.5.7 voorstel van bestemming

Beide eigendommen worden grotendeels omgezet naar parkgebied met binnen dit parkgebied drie zones voor stedelijk gebied welke overeenkomen met de bestaande te behouden gebouwen en twee bouwzones waar nieuwbouw mogelijk wordt.

Aan de zuidrand wordt een zone voor openbaar groen voorzien die een onderdeel vormt van een lokale groenas die van de Heyveldstraat loopt tot aan het Potuitpark en van daar naar de Antwerpsesteenweg. Deze was ook reeds voorzien in bestaande BPA (zie plan hieronder)



De bebouwbare zones worden als stedelijk woongebied aangeduid binnen het parkgebied en verder aangevuld met stedenbouwkundige voorschriften zodat de visie van het inrichtingsplan in voldoende mate wordt vertaald en vastgelegd.

Het 'kasteel Potuit' en de oranjerie worden in elk geval behouden. De andere villa mag worden behouden. Als bouwhoogte worden max. drie bouwlagen voorzien behalve voor de bestaande villa's waar de huidige bouwhoogte wordt behouden. In de westelijke bouwzone is normale meergezinswoningbouw mogelijk met een footprint vergelijkbaar met die van de bestaande bebouwing zodat er geen schaalbreuk ontstaat. In de oostelijke strip zijn enkel eengezins- of schakelwoningen toegelaten met een max. bouwhoogte van 2 bouwlagen. De bediening van alle woningen moet gebeuren met een minimaal impact op het park. De bouw mogelijkheden houden qua volume en hoogte rekening met de draagkracht van de omgeving. Hiertoe wordt er een maximale bouwhoogte, V/T en footprint vastgelegd. Er wordt hierbij gezocht naar een evenwicht tussen de bepalingen van het RSG voor een minimale woningdichtheid van 25w/ha in het stedelijk gebied en het respect voor de waardevolle groene ruimten en gebouwen. En woningdichtheid van max. 25w/ha is hier misschien moeilijk haalbaar omdat hier ruimere woningen zullen worden gebouwd. Ook al omdat er geen kleine woonentiteiten toegelaten zijn zodat de draagkracht van het park niet overschreden wordt. Een V/T van max. 0,3 is richtinggevend. De waardevolle delen en vegetaties van het park worden maximaal behouden. De aanleg van bedieningswegen en het aanbrengen van verhardingen moet tot een strikt minimum beperkt worden. Een herstel van het oorspronkelijke parkkarakter is noodzakelijk. Dit betekent het verwijderen van storende gebouwen en vegetaties, het herstellen van het oorspronkelijke reliëf e.d.m.



Het kasteel Potuit vroeger



De oranjerie vroeger



het kasteel Potuit vandaag



de oranjerie vandaag



De villa uit 1923 in zijn vroegere toestand



Het kasteelpark Potuit in zijn oorspronkelijk toestand

1.5.8 register planbaten en planschade

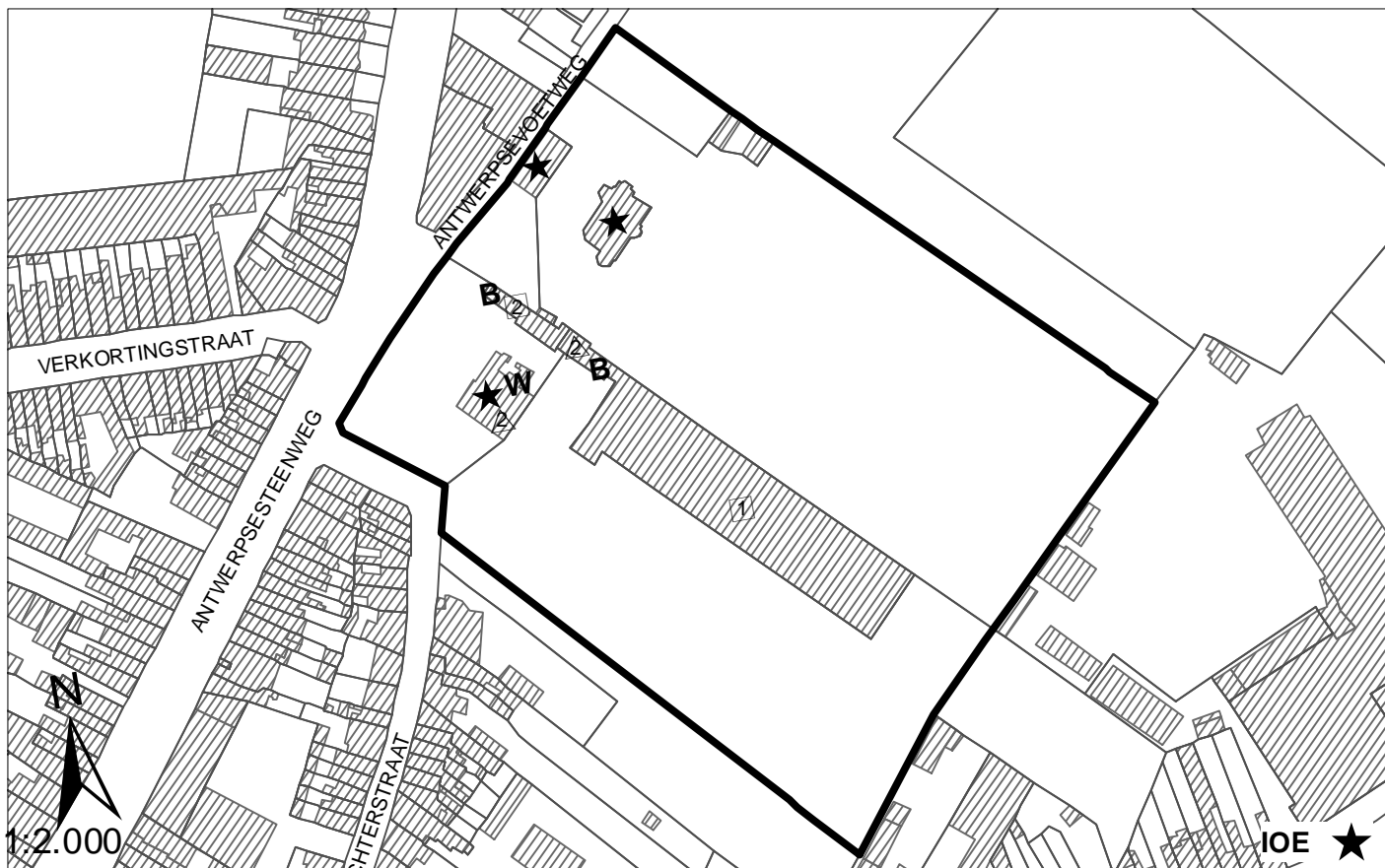
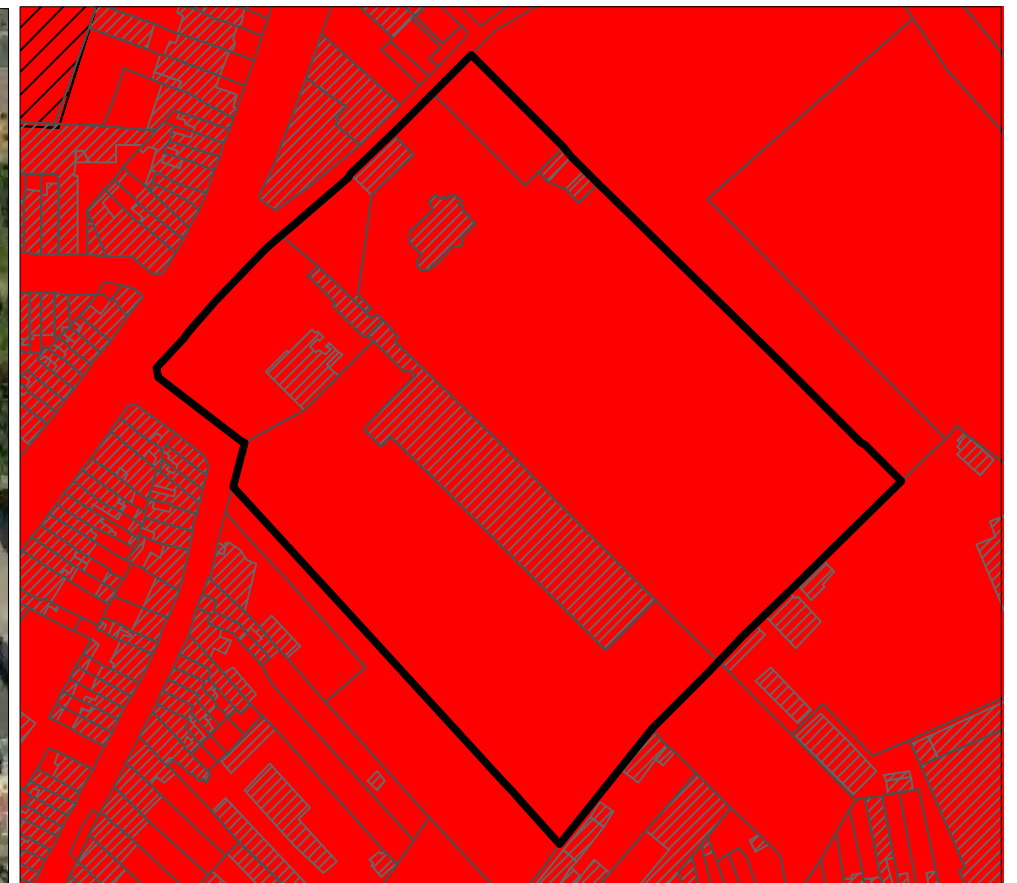
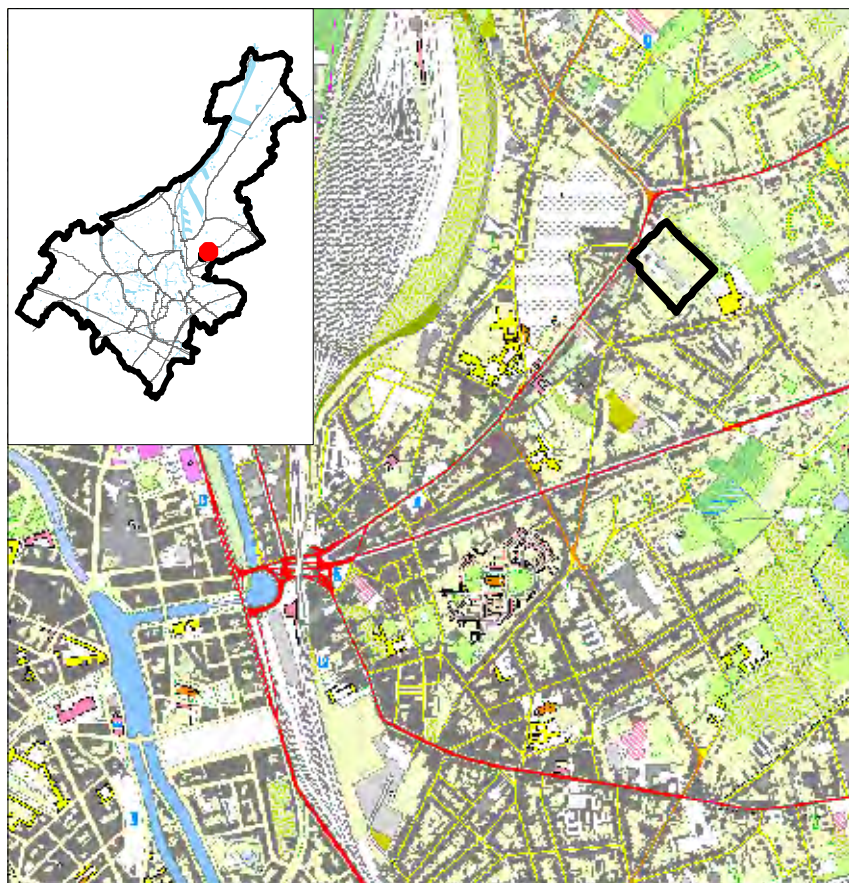
De wijziging van dit BPA heeft geen planbaten tot gevolg. Volgens het BPA valt het volledige deelgebied immers onder de categorie "wonen" en dit wijzigt niet in het RUP. Planschade is in theorie mogelijk voor een deel van de KMO-zone in het BPA omdat deze in het RUP wordt omgezet naar een parkzone waar geen bebouwing meer mogelijk is.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor open of gekoppelde bebouwing
- zone voor ambachtelijke bedrijven
- zone voor privaat park
- zone voor voortuinstraken
- zone voor tuinen
- zone voor bijgebouwen

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Antwerpsesteenweg / Antwerpsevoetweg Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand	Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
	Kadastrale ondergrond Feitelijke toestand	Juridische toestand BPA Rozebroeken 1 (MB 17/10/89)	

Deelgebied : Sint-Amandsberg – Antwerpsesteenweg/ Antwerpse voetweg
B3-3

SW1-5	Stedelijk woongebied Antwerpsesteenweg/ Antwerpse voetweg (categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>De omgeving is vooral een woonomgeving met verschillende woningtypologieën. Dit deelgebied is een onderdeel van rustig en groot binnengebied met parkachtig karakter en paalt aan een belangrijke publieke groene ruimte.</p> <p>Daarom wordt er in deze zones enkel wonen toegelaten. De oranjerie is niet geschikt voor wonen. Daar zijn andere functies toegelaten die verenigbaar zijn met de woonfunctie en de omgeving. De aanleg van beperkte wegen is eveneens toegelaten.</p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing maar met die beperking dat hier enkel de functie wonen wordt toegelaten (behalve voor de oranjerie)</p>
Inrichting	<p>Om te zorgen voor een minimaal impact op de waardevolle parkomgeving wordt slechts een beperkte bebouwing toegelaten gecombineerd met een aantal specifieke voorwaarden wat betreft de bouwhoogte, de bezetting, parkeervoorzieningen en verhardingen...</p> <p>Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten mogelijk maken.</p> <p>Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in dit deelgebied voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria.</p> <p>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie</p>	<p>Volgende algemene bepalingen die gelden voor het deelgebied als geheel zorgen voor een minimaal impact op de draagkracht van de parkomgeving :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de max. V/T bedraagt max. 0,3; - enkel platte daken zijn toegelaten; - de bouwhoogte bedraagt min. 2 en max. 3 bouwlagen maar een teruggetrokken extra dakverdiep is toegelaten voor meergzinswoningen; - er zijn geen bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten behalve een beperkt aantal bezoekersparkeerplaatsen; deze bevinden zich dicht bij de openbare weg; - de noodzakelijke parkeerplaatsen worden ondergronds voorzien; - de toegang voor de ondergrondse parking stopt aan het gebouw binnen de bouwzone dat zich het dichtst bij de openbare weg bevindt; - de inplanting van de gebouwen en verhardingen houdt maximaal rekening met het waardevol bomenbestand; - verhardingen naar en tussen de gebouwen worden tot het strikte minimum beperkt; - het aantal woonentiteiten wordt beperkt om de draagkracht van het park niet te overschrijden. <p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van het deelgebied en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing; • de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz. • de interne ontsluiting

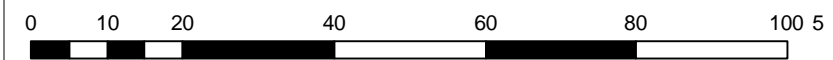
<p>te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het volledige deelgebied.</p> <p>Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten met bijhorende timing, de inrichting openbaar domein, een eventuele fasering, de aanwezigheid van waardevol groen, de waterhuishouding, enz.</p> <p>Voor de vijf verschillende bouwzones gelden er enkele specifieke stedenbouwkundige voorschriften als aanvulling op de meer algemene hierboven vermeld. Deze specifieke voorschriften zijn afgeleid uit een inrichtingsplan.</p> <p>Bouwzone SW1 : Deze villa is waardevol en moet dus behouden worden. Een opdeling is wel toegelaten mits respect voor het gebouw.</p> <p>Bouwzone SW2: Dit gebouw is waardevol en moet dus behouden worden. Het is wel niet geschikt voor een woonfunctie.</p> <p>Bouwzone SW3: Deze villa heeft zekere waarden. Wanneer men ze behoudt is een opdeling toegelaten mits respect voor het gebouw.</p> <p>Bouwzone SW4: In deze omvangrijke strip worden geen appartementen toegelaten zodat het aantal woningen beperkt blijft en de draagkracht van het park niet overschreden wordt. De bouwhoogte blijft beperkt om dezelfde reden. De bereikbaarheid wordt niet opgelost via een traditionele straat of een volledig verharde strook die de waarden van het park aantasten.</p> <p>Verschillende doorzichten zorgen voor een opdeling en maken dat het geheel niet als een massieve en gesloten blok overkomt.</p> <p>Bouwzone SW5: Hier worden enkel urban villa's en appartementen toegelaten. De bouwhoogte en footprint zijn vergelijkbaar met die van de bestaande villa's. Voor een efficiënte maatvoering is een iets grotere hoogte en footprint toelaatbaar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • de mobiliteit en de parkeervoorzieningen • de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...; • de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling; • de bereikbaarheid voor openbaar vervoer; • het waterbeheer en de natuuraspecten. <p>Op het grafisch plan zijn er vijf bouwzones aangeduid. Drie betreffen bestaande gebouwen (bouwzone 1, 2 en 3) en twee 'nieuwe' bouwzones (bouwzone 4 en 5)</p> <p>Bouwzone SW1 : Deze villa wordt behouden. Opdeling in appartementen is toegelaten mits respect voor de architecturale waarde van het gebouw. Uitbreidingen zijn niet toegelaten.</p> <p>Bouwzone SW2: Dit gebouw wordt behouden. Er wordt gezocht naar een aangepaste functie andere dan wonen..</p> <p>Bouwzone SW3 : Bij behoud van deze villa is een opdeling in appartementen toegelaten mits respect voor de architecturale waarde van het gebouw. Uitbreidingen zijn niet toegelaten.</p> <p>Bouwzone SW 4: De bouwhoogte bedraagt max. 2 bouwlagen met eventueel een teruggetrokken extra dakverdiep. De bereikbaarheid van de verschillende woningen wordt opgelost op een wijze die het waardevol parkkarakter niet aantast. Binnen deze strip zijn enkel eengezins- of schakelwoningen toegelaten.</p> <p>In deze bouwstrook worden doorzichten voorzien.</p> <p>Bouwzone SW5 : Binnen deze zone worden 2 of 3 blokken met een maximale hoogte van 3 bouwlagen en een teruggetrokken extra dakverdiep toegelaten. De footprint van deze gebouwen is van een zelfde grootte als die van de bestaande villa's. Appartementen zijn toegelaten.</p>
---	---

<p>P</p> Parkgebied met natuurwaarden Antwerpsesteenweg/ Antwerpse voetweg <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Het deelgebied wordt opgesplitst in bouwzones en een niet bebouwbare zone. Alle toegelaten bebouwing wordt in de bouwzones geconcentreerd. Het opnemen van de niet bebouwbare zone is noodzakelijk om de in het BPA Rozebroeken voorziene bouwzones op te kunnen heffen of juist te voorzien waar nu niet kan gebouwd worden. In dit parkgebied is geen bebouwing en enkel groenaanleg toegelaten naast minimale verhardingen voor toegangswegen naar de gebouwen.</i>	In deze zone is enkel groenaanleg toegelaten. Verhardingen zijn niet toegelaten behalve één toegangsweg naar de bouwzones
Inrichting	<i>Het deelgebied heeft op bepaalde plaatsen natuurwaarden. De niet bebouwbare zone is dus enkel bedoeld voor groenaanleg waarbij de bestaande waardevolle landschappelijke- en natuurwaarden maximaal moeten behouden en geïntegreerd worden. De toegangswegen naar de bouwzones worden zo minimaal mogelijk gehouden qua breedte en bestaan uit doorlatende materialen die zich integreren in de groene omgeving. <i>Om de eenheid van het parkachtig geheel te bewaren en een landschappelijke opsplitsing te vermijden zijn er <u>binnen</u> het deelgebied geen afsluitingen van welke aard ook toegelaten. Scheidingen zijn enkel toegelaten onder vorm van natuurlijke landschapselementen zoals grachten, struiken...</i></i>	Waardevolle landschaps- en natuurelementen worden maximaal behouden en geïntegreerd in de parkaanleg. Verhardingen houden maximaal rekening met de bestaande natuurwaarden op vlak van inplanting, breedte en keuze van verhardingsmateriaal en worden tot een minimum beperkt qua oppervlakteinname. Binnen het deelgebied zijn geen afsluitingen toegelaten als scheidingselementen en enkel maar natuurlijke landschapselementen die passen binnen het landschappelijk karakter van het park.

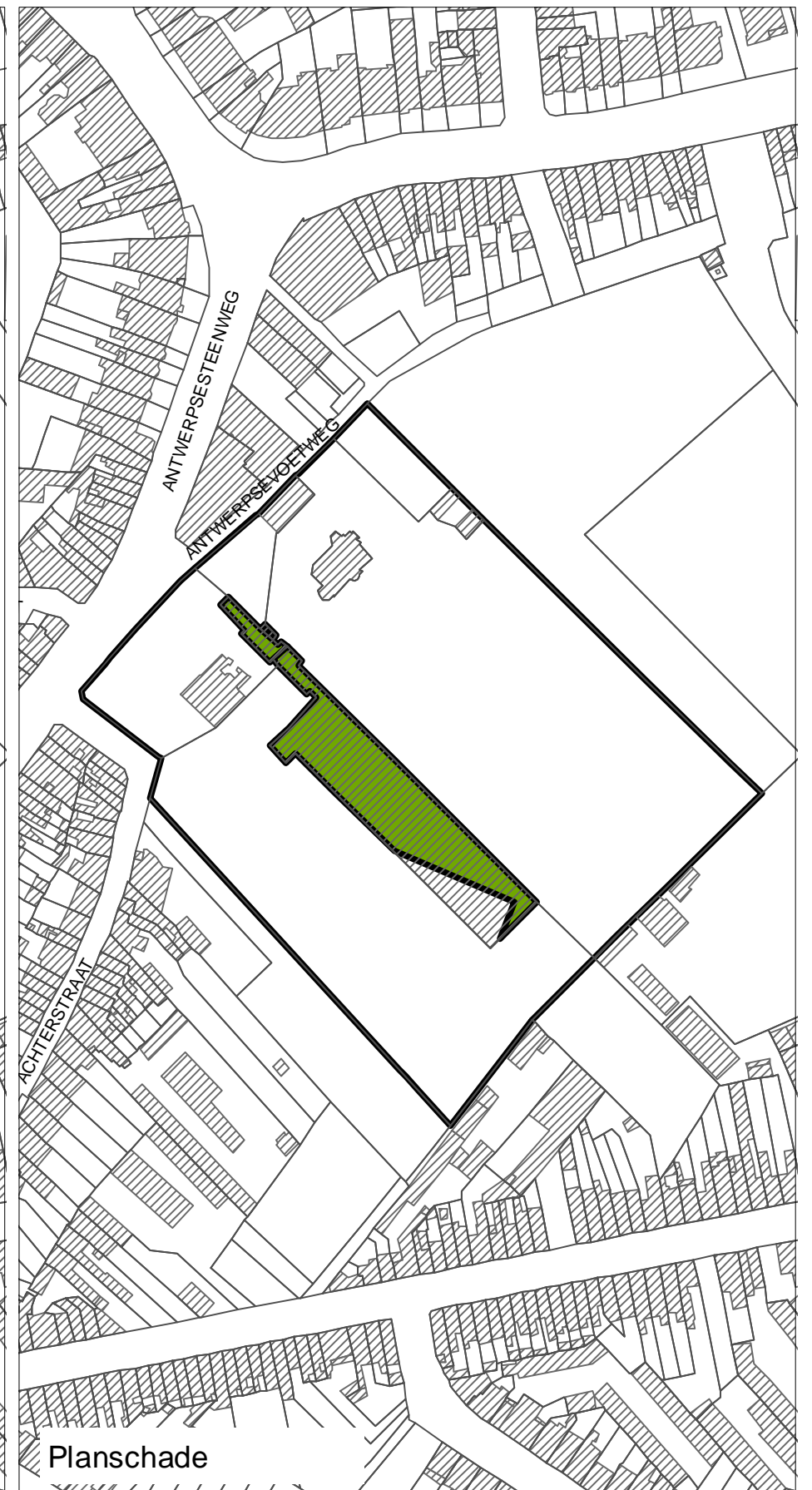
<p>GR</p> Zone voor groenas Antwerpsesteenweg/ Antwerpse voetweg <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Er bestaat reeds zeer lang een intentie om een lokale groenas te realiseren tussen het publiek Potuitpark en de Heyveldstraat (zie BPA Rozebroeken) . Deze groenas is een belangrijke openbare groene ruimte op buurniveau. Zij verbindt groene ruimten met elkaar, vormt een interessante lokale verbinding voor fietsers en voetgangers en heeft ook een belangrijke ecologische functie.</i>	Deze groenas wordt als een groene publieke ruimte ingericht en als een as voor fietsers en voetgangers.
Inrichting	<i>De strook die wordt gereserveerd wordt enkel ingericht als een groenas met de aanleg van een fiets- en wandelpad. Geen enkele aanpalende woning of functie mag door gemotoriseerd verkeer ontsloten worden via deze groenas. Gebruik door nooddiensten is wel toegelaten. De verhardingen worden beperkt om het groen karakter van de groenas te waarborgen.</i>	De groenas wordt zo onverhard en zo natuurlijk mogelijk ingericht. Het bestaande waardevolle groen dat binnen deze zone aanwezig is wordt geïntegreerd in de groenas. De functies in de aanpalende woongebied worden niet via de groenas ontsloten voor wat betreft gemotoriseerd verkeer. Enkel verhardingen in functie van de voetgangers- en een fietspad zijn toegelaten. Enkel handelingen voor het normale onderhoud en beheer van dit groengebied zijn toegelaten.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Antwerpsesteenweg / Antwerpsevoetweg
Kaart 2. Grafisch plan



1:1.000



Deelgebied Sint-Amandsberg - Antwerpsesteenweg / Antwerpsevoetweg
Kaart 3. Grafisch register planbaten en planschade



1:2.000

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door enkele grote percelen die één geheel vormen. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de woonwijk Oude-Bareel. De onmiddellijke omgeving is sterk residentieel met een eerder gemengde woningtypologie: tegen de Antwerpsesteenweg gaat het vooral over rijwoningen; verder af van de steenweg is de bebouwing meer open. Tussen Beelbroekstraat en Achtenkouterstraat is er ook nog een omvangrijke open ruimte aanwezig met zekere natuurwaarden en deels in gebruik voor landbouwbouwdoeleinden.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit een vrij grote eigendom van circa 2,3 ha van één eigenaar. Op dit perceel bevindt zich centraal en palend aan de Beelbroekstraat één grote villa. Het grootste deel van het perceel (grotendeels gelegen buiten het plangebied) heeft het karakter van een (privaat)park. Het bevat een centrale bosachtige en waardevolle vegetatie met hoogstammige bomen, aan de randen van de eigendom belangrijke maar minder waardevolle 'randvegetaties' en een groot stuk waardevol nat grasland. Een deel daarvan wordt ingenomen door een vijver.



BWK (hoe donkerder hoe waardevoller)



Nat grasland met vijver



Bestaande 'weg' naar achterliggend gebied



Randvegetatie noordelijke hoek



Zicht vanop de straat

Aan de westzijde van het deelgebied en onderdeel van de Beelbroekstraat bevindt zich een niet-geklasseerde waterloop die belangrijk is voor de waterhuishouding van dit relatief vochtige gebied.

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor privaat park en zone voor gekoppelde of open bebouwing".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Oude Bareel (MB 22 mei 1997)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Naast het opnemen van de bestaande woning in een bouwzone voorziet het huidig BPA op dit perceel nog twee bijkomende bouwmogelijkheden. De toegelaten bouwhoogte is maximaal 1 bouwlaag voor de bijkomende woningen en 2 bouwlagen voor de bestaande woning. Hierdoor zijn de bouwmogelijkheden op dit vrij grote perceel zeer beperkt en voorzien binnen drie zeer strak omschreven bouwzones die zich trouwens situeren binnen de aanwezige waardevolle vegetaties. Deze visie van het BPA houdt dan ook het gevaar in dat het parkachtig geheel versnipperd geraakt in verschillende percelen met eigen afsluitingen waardoor de landschappelijke eenheid in het gedrang komt. Daarnaast is de woningdichtheid (3 woningen op 2,3 ha) zeker niet conform de visie van het RSG.

Het lijkt beter de bouwmogelijkheden te concentreren op plaatsen buiten de waardevolle natuur en dit op een wijze die meer garanties biedt voor het behoud van het park als geheel. Dit kan bv. onder de vorm van meerdere urban villa's. De natuurwaarden van het park bewaren heeft wel als gevolg dat men het aantal woningen en de bvo van het programma zal moeten beperken en dat het niet mogelijk is van tot een woningdichtheid van de door het RSG vooropgestelde 25w/ha te komen. In een dergelijk gebied is het trouwens niet gewenst om kleine woonentiteiten te voorzien omdat de draagkracht van de omgeving dan zeker zal worden overschreden. Uit ontwerpend onderzoek (zie hieronder) blijkt een woningdichtheid van 12 à 15w/ha mogelijk maar ook niet meer. Dat is ruim onder de 25w/ha maar te verantwoorden omwille van de specifieke landschappelijke en natuurlijke eigenschappen van het deelgebied.

Qua woningtypologie zijn eengezinswoningen niet geschikt omdat deze leiden tot een traditionele verkaveling met wegenis en tot een opdeling in percelen met afsluitingen en tot te veel verharding wat afbreuk doet aan de waarden van het geheel.

Uitgangspunt is dat de woningen 'te gast zijn' in het park en zo weinig mogelijk druk mogen leggen op de omgeving, zich maximaal moeten integreren en eerder moeten bijdragen tot een versterking van de landschappelijke kwaliteiten dan tot een aantasting.

Krachtlijnen van de inrichtingsstudie zijn :

- maximaal behoud van de aanwezige natuurwaarden zijnde het nat grasland met vijver, de centrale bosachtige vegetaties en de randvegetaties;
- het behouden/creëren van een doorzicht vanop de Beelbroekstraat naar het open ruimte gebied i.c. het nat grasland maar ook de achterliggende open ruimte;
- het voorzien van een bescheiden toegangsweg naar de tweede bouwzone die de aanwezige natuurwaarden maximaal ontziet qua tracé, breedte en aanleg. Deze weg komt nagenoeg overeen met de reeds bestaande (zie foto boven);
- het voorzien van drie bouwzones waarvan twee langs straatzijde en één in tweede bouwzone;
- de eerste bouwzone situeert zich ter hoogte van de bestaande villa;
- de tweede bouwzone situeert zich eveneens langs straatzijde maar aan de zuidzijde van de eigendom;
- de derde bouwzone bevindt zich in 'tweede bouwzone' en sluit eigenlijk eerder aan bij het aanpalende 'stedelijk woongebied' uit het gewestelijk RUP;
- de maximale bouwhoogte is drie bouwlagen;
- de maximale V/T voor het ganse deelgebied bedraagt 0,2;
- de gewenste woningtypologie zijn schakelwoningen of meergezinswoningen



Structuurschets (uit de inrichtingsstudie)

De structuurschets uit de inrichtingsstudie werd verder uitgewerkt tot een voorstel van zonering (zie rechts)

De waardevolle natuurelementen worden, in functie van hun specifiek karakter, ondergebracht in aparte zones;

Binnen de resterende bouwzones wordt de footprint aangegeven van de plekken waar de gebouwen effectief het best worden ingeplant.

Het doorzicht naar de achterliggende open ruimte wordt gerealiseerd door een 'ruime opening' te laten tussen de twee bouwzones langs straatzijde. De bedieningsweg voor de tweede bouwzone wordt schematisch aangegeven. De aanwezige randvegetatie wordt aangewend als groenbuffer naar de omgeving wat zinvol is vermits de iets hogere bebouwing best wordt afgeschermd van de lagere open bebouwing in de omgeving.



3D-impresie van een mogelijke invulling



Voorstel zonering (uit de inrichtingsstudie)

1.5.7 voorstel van bestemming

De krachtlijnen uit de structuurschets en het voorstel van zonering worden overgenomen en vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

De bouw mogelijkheden houden qua volume en programma rekening met de draagkracht van de omgeving. Hiertoe wordt er een maximale bouwhoogte, V/T en footprint vastgelegd. De waardevolle delen en vegetaties van het park worden maximaal behouden. Daarnaast worden enkele bijkomende indicatieve aanduidingen opgenomen. De voorgestelde woningtypologie wordt eveneens verankerd in de voorschriften.

1.5.8 register planbaten en planschade

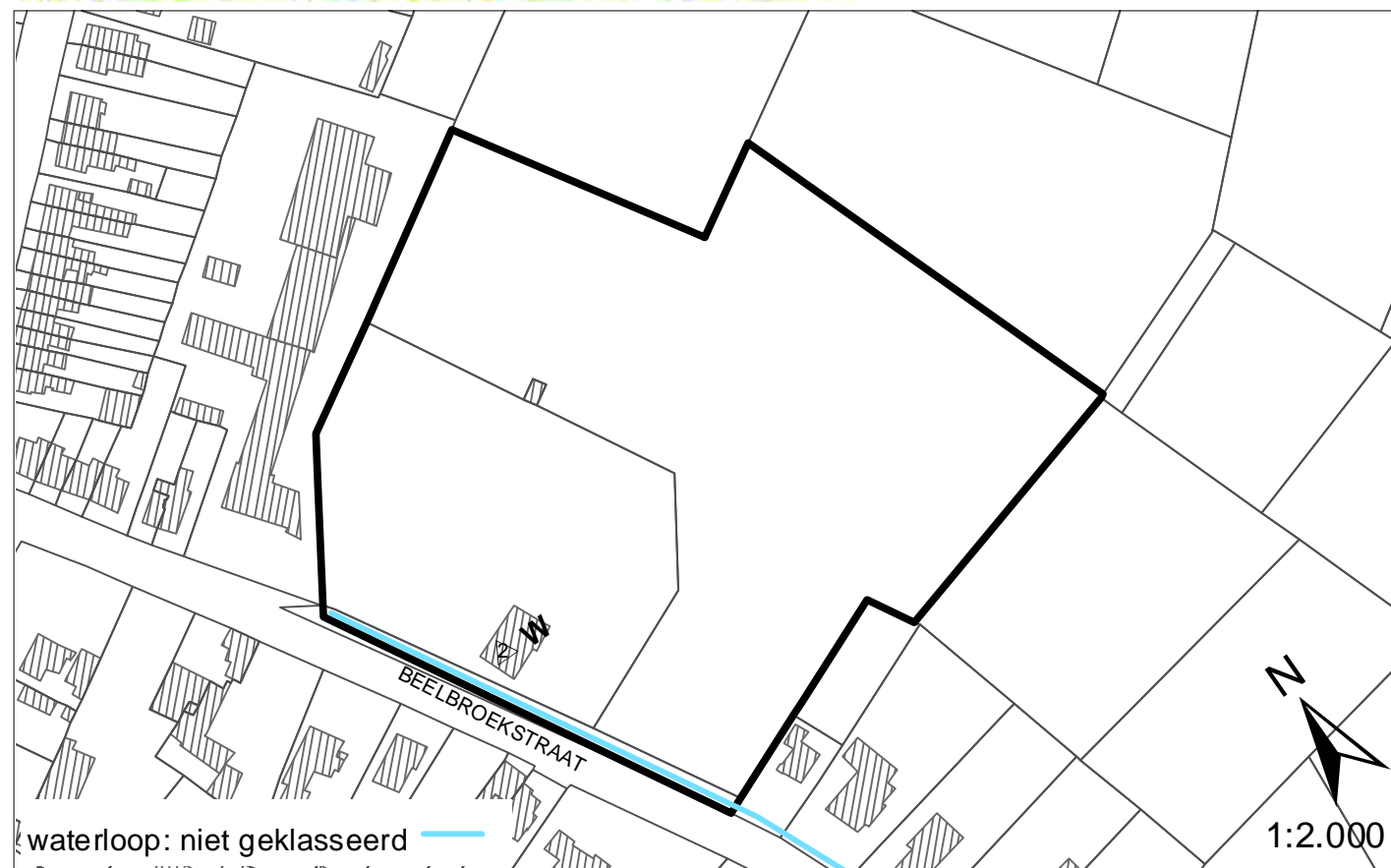
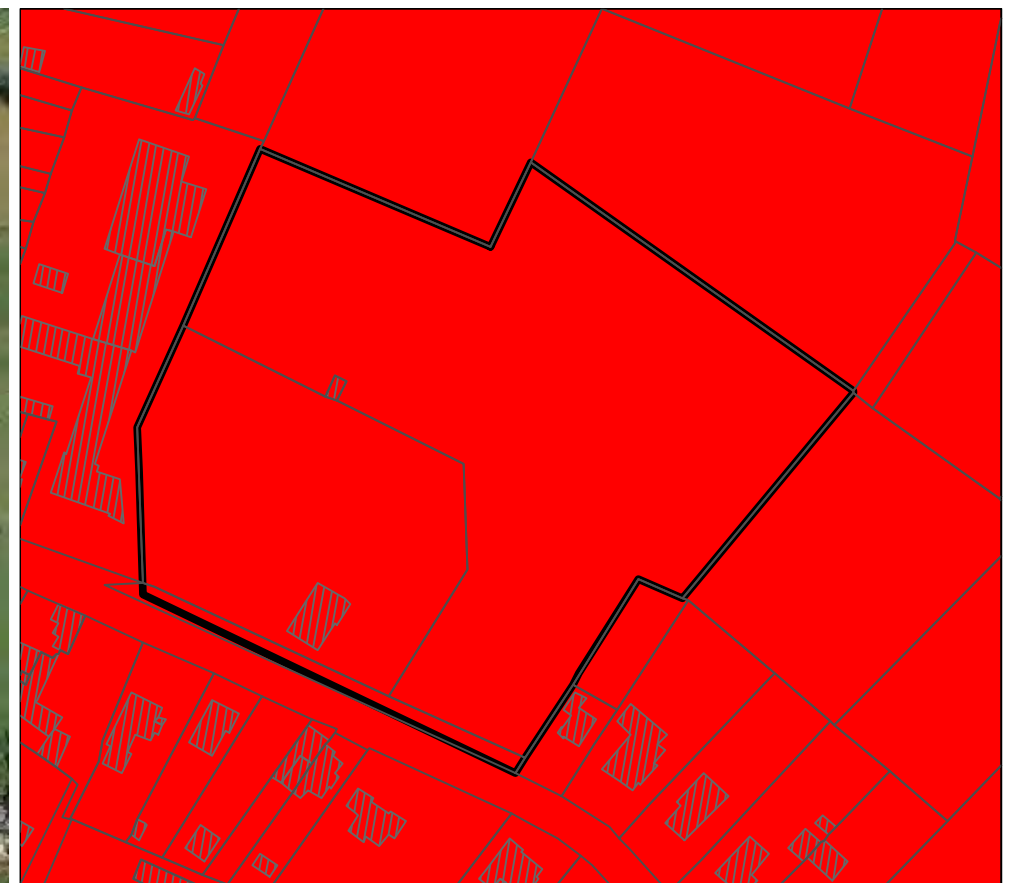
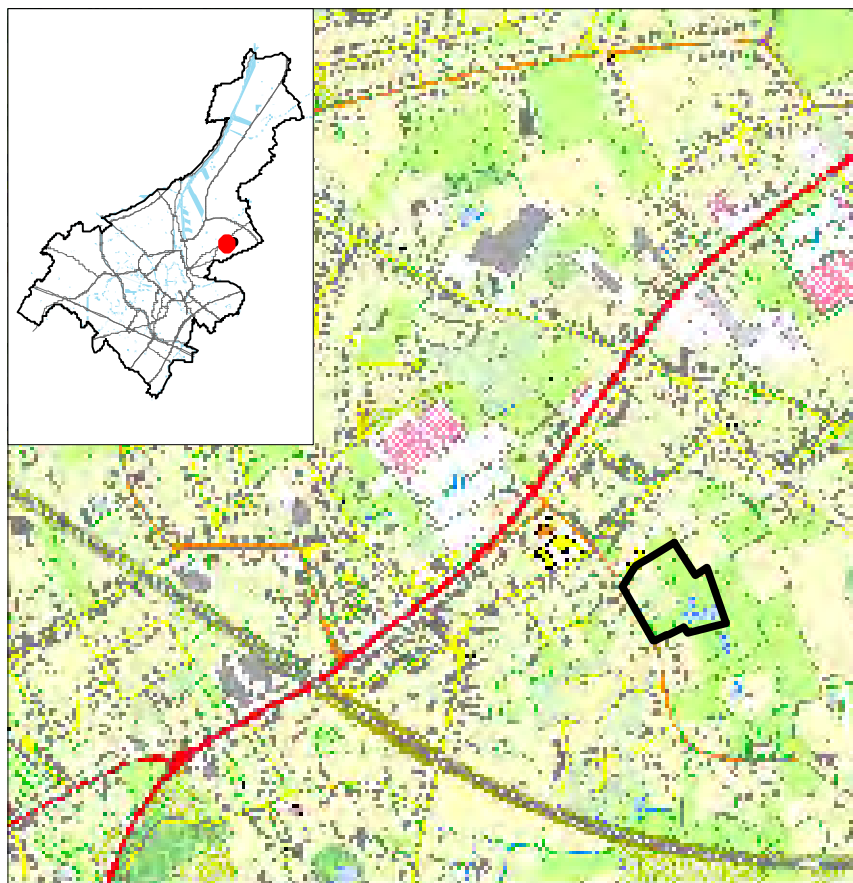
De wijziging van dit BPA heeft planbaten tot gevolg. Volgens het BPA valt het deelgebied immers binnen de categorie "wonen" en dit is ook het geval volgens het RUP. De meest noordelijke bouwzone in het BPA wordt nu wel omgezet naar een groenbestemming en daar is in theorie planschade mogelijk.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- privaat park
- zone voor gekoppelde of open bebouwing

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Beelbroekstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Gewestplan

Kadastrale ondergrond
 Feitelijke toestand

Juridische toestand
 BPA Oude Bareel (MB 22/05/1992)

	<p>(omgevingsaanleg), ...;</p> <ul style="list-style-type: none"> • de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling; • de bereikbaarheid voor openbaar vervoer; • het waterbeheer en de natuuraspecten.
--	--

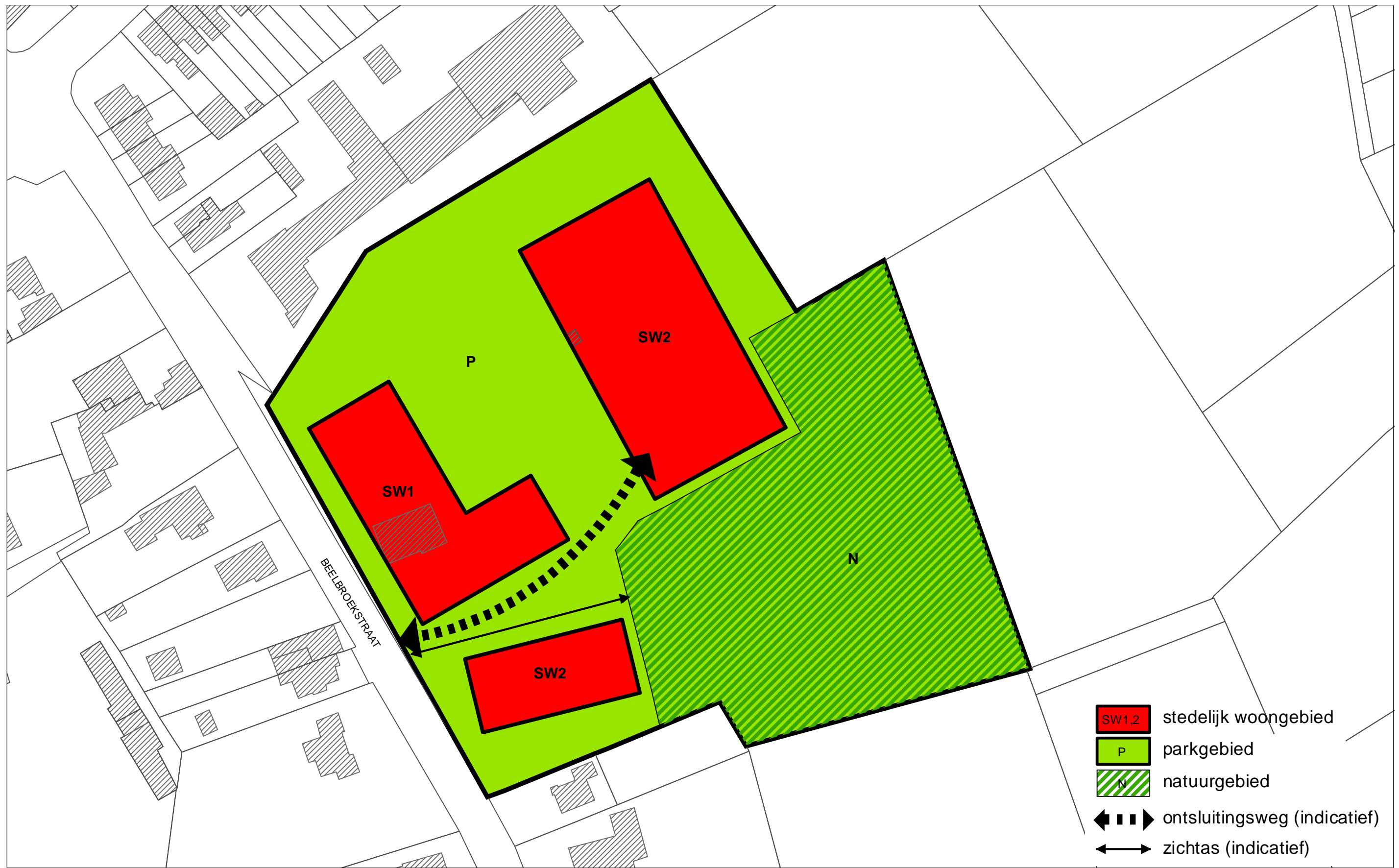
SW1	Stedelijk woongebied Beelbroekstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is een zuivere residentiële woonomgeving. Het deelgebied wordt opgesplitst in drie bouwzones, een parkgebied met natuurwaarden en een natuurgebied. Het opnemen van het parkgebied is noodzakelijk om de in het BPA voorziene bouwzones die zich binnen te behouden groen bevinden op te heffen. Deze zone paalt aan de straat en hier zijn naast het wonen ook de normale nevenbestemmingen toegelaten.</i></p>	<p>Voor deze bouwzone is het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" van toepassing.</p>
Inrichting	<p><i>Het uitgangspunt om de waardevolle delen van het park zo weinig als mogelijk te bezwaren met bebouwing. Om toch ook een voldoende woningdichtheid te halen kan het overwegende woningtype van villa's in de omgeving niet als enige referentie dienen. Daarom wordt er een meer compacte bouwvorm voorzien met een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen. De bestaande woning kan uiteraard ook behouden blijven.</i></p> <p><i>De omvang, de hoogte, de inplanting van de gebouwen, het aantal woonentiteiten en de verhardingen houden maximaal rekening met de draagkracht van de parkomgeving.</i></p> <p><i>Beperkte verhardingen binnen deze zone zijn toegelaten voor parkeerplaatsen en voor een toegangsweg naar de bouwzone.</i></p> <p><i>Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten mogelijk maken.</i></p> <p><i>Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in deze zone voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria.</i></p> <p><i>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het <u>volledige deelgebied</u>.</i></p> <p><i>Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten</i></p>	<p>De bebouwing voldoet aan volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de max. V/T bedraagt 0,2 (waarbij T de opp. is van het volledige deelgebied) - zowel meergezins- als schakelwoningen of eengezinswoningen zijn toegelaten - de bestaande eengezinswoning mag behouden blijven - de bouwhoogte bedraagt min. 2 en max. 3 bouwlagen; - de noodzakelijke parkeerplaatsen worden hoofdzakelijk ondergronds voorzien; - het aantal bovengrondse parkeerplaatsen beperkt zich tot 30% van het aantal woningen; - de inplanting van de gebouwen en verhardingen houdt maximaal rekening met het waardevol groen- en het bomenbestand; - verhardingen voor toegangswegen naar de gebouwen worden tot het strikte minimum beperkt en zijn doorlatend; <p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van het deelgebied en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing; • de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz. • de interne ontsluiting • de mobiliteit en de parkeervoorzieningen • de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten

SW2	Stedelijk woongebied Beelbroekstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is een zuivere residentiële woonomgeving. Het deelgebied wordt opgesplitst in drie bouwzones, een parkgebied met natuurwaarden en een natuurgebied. Het opnemen van het parkgebied is noodzakelijk om de in het BPA voorziene bouwzones die zich binnen te behouden groen bevinden op te heffen.</i></p> <p><i>In het deel van SW2 dat paalt aan de straat zijn naast het wonen ook de normale nevenbestemmingen toegelaten.</i></p> <p><i>In het deel van SW2 dat zich achteraan het deelgebied bevindt wordt enkel wonen toegelaten zonder nevenbestemmingen. Het deelgebied paalt hier immers aan een groot en kwalitatief binnengebied met landschappelijke- en natuurwaarden. Daarenboven moet ook de aantasting van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden binnen het deelgebied zelf vermeden worden. Nevenbestemmingen zijn daarom te vermijden.</i></p>	<p>Voor de bouwzone aan straatzijde is het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" van toepassing.</p> <p>Voor de achteraan liggende bouwzone krijgt het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" een beperktere invulling. Hier wordt enkel de functie wonen toegelaten.</p>
Inrichting	<p><i>Het uitgangspunt om de waardevolle delen van het park zo weinig als mogelijk te bezwaren met bebouwing. Om toch ook een voldoende woningdichtheid te halen kan het overwegende woningtype van villa's in de omgeving niet als enige referentie dienen. Daarom wordt er een meer compacte bouwvorm voorzien met een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen. De bestaande woning kan uiteraard ook behouden blijven.</i></p> <p><i>De omvang, de hoogte, de inplanting van de gebouwen, het aantal woonentiteiten en de verhardingen houden maximaal rekening met de draagkracht van de parkomgeving.</i></p> <p><i>Beperkte verhardingen binnen deze zone zijn toegelaten voor parkeerplaatsen en voor een toegangsweg naar de bouwzone.</i></p> <p><i>Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten mogelijk maken.</i></p> <p><i>Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in deze zone voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria.</i></p> <p><i>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende</i></p>	<p>De bebouwing voldoet aan volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de max. V/T bedraagt 0,2 (waarbij T de opp. is van het volledige deelgebied) - enkel meergezins- of schakelwoningen zijn toegelaten - de bouwhoogte bedraagt min. 2 en max. 3 bouwlagen; - de noodzakelijke parkeerplaatsen worden hoofdzakelijk ondergronds voorzien; - het aantal bovengrondse parkeerplaatsen beperkt zich tot 30% van het aantal woningen; - de inplanting van de gebouwen en verhardingen houdt maximaal rekening met het waardevol groen- en het bomenbestand; - verhardingen voor toegangswegen naar de gebouwen worden tot het strikte minimum beperkt en zijn doorlatend; <p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van het deelgebied en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de

	<p>overheid bijkomende informatie te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het <u>volledige deelgebied</u>.</p> <p>Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten met bijhorende timing, de inrichting openbaar domein, een eventuele fasering, de aanwezigheid van waardevol groen, de waterhuishouding, enz.</p>	<p>bebouwing;</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz. • de interne ontsluiting • de mobiliteit en de parkeervoorzieningen • de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...; • de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling; • de bereikbaarheid voor openbaar vervoer; • het waterbeheer en de natuuraspecten.
--	--	--

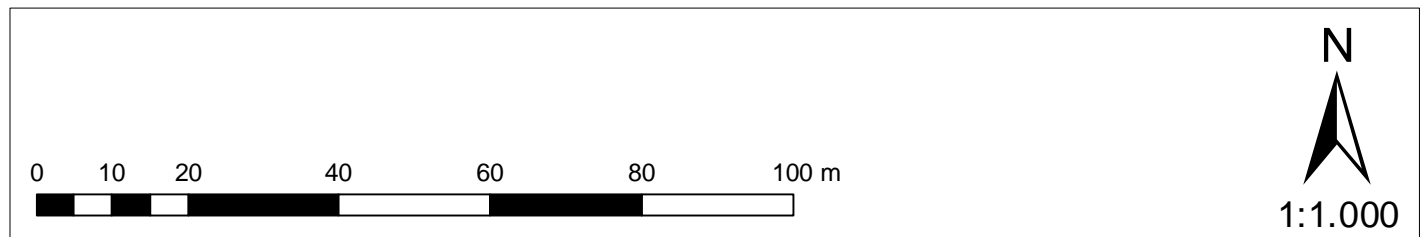
P	Parkgebied met natuurwaarden Beelbroekstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend Ruimtelijke opties	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Het deelgebied wordt opgesplitst in bouwzones en in niet bebouwbare zones. Alle toegelaten bebouwing wordt in de bouwzone geconcentreerd. Het opnemen van de niet bebouwbare zone is noodzakelijk om de in het BPA Oude Bareel voorziene extra bouwzones op te kunnen heffen of juist te voorzien waar nu niet kan gebouwd worden. In de niet bebouwbare zone is enkel groenaanleg toegelaten naast minimale verhardingen voor een toegangsweg naar de gebouwen (zie indicatieve aanduiding in het grafisch plan)</i>	<p>In deze zone is enkel groenaanleg toegelaten. Verhardingen zijn niet toegelaten behalve één toegangsweg naar de gebouwen in de achterliggende bouwzone en dit ter hoogte van de indicatieve aanduiding "ontsluitingsweg".</p>
Inrichting	<p><i>Het deelgebied heeft op bepaalde plaatsen duidelijke natuurwaarden. De niet bebouwbare zone is dus enkel bedoeld voor groenaanleg waarbij de bestaande waardevolle natuurwaarden maximaal moeten behouden en geïntegreerd worden.</i></p> <p><i>De toegangsweg die de bouwzone die op een afstand van de straat ligt bereikbaar moet maken (zie indicatieve aanduiding op het grafisch plan) wordt op de rand van het nat grasland en de boszone ingeplant, wordt zo minimaal mogelijk gehouden qua breedte en bestaat uit doorlatende materialen die zich goed integreren in de groene omgeving. In functie van het recreatief medegebruik zijn wandelpaden toegelaten.</i></p> <p><i>Om een doorzicht naar de achterliggende open ruimte te behouden wordt er tussen de bouwzones aan straatzijde een bouwrijke zone voorzien aangeduid als "zichtas"</i></p> <p><i>Om de eenheid van het parkachtig geheel te bewaren en een landschappelijke opsplitsing te vermijden zijn er enkel aan de buitenrand van het deelgebied geen afsluitingen van welke aard ook toegelaten.</i></p> <p><i>Scheidingen zijn enkel toegelaten onder vorm van natuurlijke landschapselementen zoals grachten, struiken...</i></p>	<p>Waardevolle natuurelementen en het bestaand bos worden maximaal behouden en geïntegreerd in de parkaanleg.</p> <p>Er is één toegangsweg toegelaten naar de achterliggende bouwzone (zie indicatieve aanduiding op het grafisch plan). Verhardingen houden maximaal rekening met de bestaande natuurwaarden op vlak van inplanting; breedte en keuze van verhardingsmateriaal en worden tot een minimum beperkt qua oppervlakte inname.</p> <p>Onverharde of halfverharde wandelpaden zijn toegelaten. De breedte van de zichtas (zie indicatieve aanduiding op het grafisch plan) bedraagt min. 10m, ze kan deels overlappend zijn met de ontsluitingsweg.</p> <p>Binnen deze zone zijn enkel afsluitingen aan de buitenrand van het deelgebied toegelaten en enkel als natuurlijke landschapselementen die passen binnen het landschappelijk karakter van het park.</p>

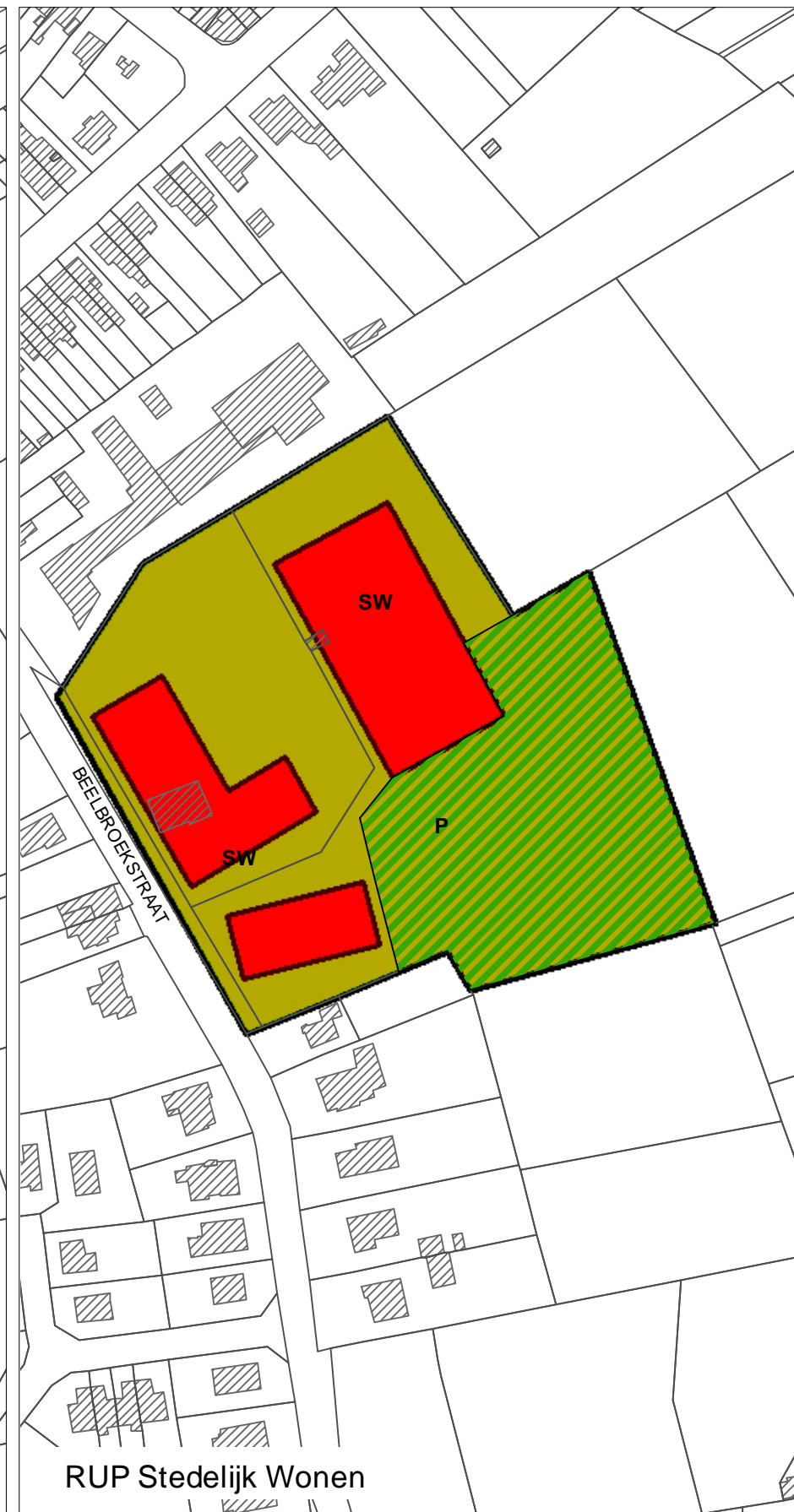
N	Natuurgebied Beelbroekstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend Ruimtelijke opties	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>Het gebied ter hoogte van de vijver is qua natuurwaarden waardevol. De potentie is bovendien aanwezig om de vroegere bijzondere waarden van het nat grasland te herstellen. De vijver heeft grote waarde als kwelzone.</i></p>	<p>Het gebied ter hoogte van de vijver krijgt een bestemming 'natuurgebied' omwille van zijn huidige en potentiële natuurwaarden.</p> <p>Er zijn geen gebouwen noch verhardingen toegelaten.</p>
Inrichting	<p><i>In dit deelgebied zijn heel wat natuurwaarden, waterelementen en bouselementen aanwezig. Deze worden maximaal behouden en verder ontwikkeld.</i></p> <p><i>Om de eenheid van het (parkachtig) geheel te bewaren en een landschappelijke opsplitsing te vermijden zijn er in deze zone enkel aan de buitenrand van het deelgebied afsluitingen toegelaten.</i></p> <p><i>Scheidingen zijn enkel toegelaten onder vorm van natuurlijke landschapselementen zoals grachten, struiken...</i></p>	<p>Waardevolle natuur- en waterelementen worden maximaal behouden en verder ontwikkeld.</p> <p>Aangepaste aanleg en beheer zorgen voor een behoud en verdere ontwikkeling van de natuurwaarden. Voorwaarden voor natuurontwikkeling zullen opgelegd worden.</p> <p>Binnen deze zone zijn enkel afsluitingen aan de buitenrand van het deelgebied toegelaten en enkel als natuurlijke landschapselementen die passen binnen het landschappelijk karakter van het natuurgebied.</p>



- SW1,2 stedelijk woongebied
- P parkgebied
- N natuurgebied
- ontsluitingsweg (indicatief)
- zichtas (indicatief)

Deelgebied Sint-Amandsberg - Beelbroekstraat
Kaart 2. Grafisch plan





Deelgebied Sint-Amandsberg - Beelbroekstraat
Kaart 3. Grafisch register planbaten en planschade



1:2.145

Deelgebied : Sint-Amandsberg - Gentbruggestraat

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een straatwand met woningen in de Gentbruggestraat. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

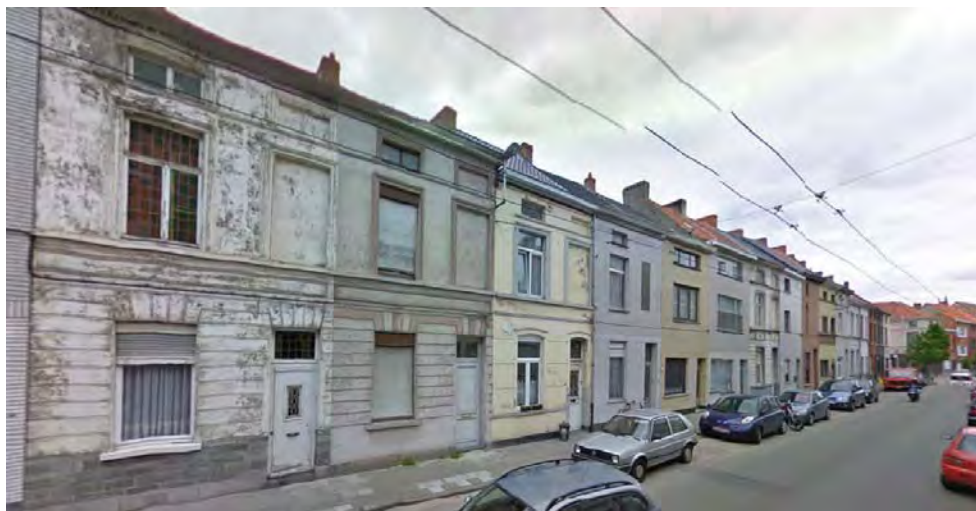
1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied sluit dicht aan de zuidelijke rand van het centrum van Sint-Amandsberg. De omgeving is sterk residentieel met vooral rijwoningen. In de omgeving zijn een aantal handelszaken aanwezig. Achteraan het deelgebied bevinden zich een aantal economische activiteiten in bedrijfspanden.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het gaat over iets meer dan 10 rijwoningen van het type eengezinswoning met een aantal bijgebouwen in de tuinzone.



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen, zone voor bijgebouwen".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Nijverheidskaai (MB 9 juni 1995)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestemming volgens het BPA is beperkend voor wat betreft de toegelaten functies voor de bestaande gebouwen in de zone voor tuinen en in de zone voor bijgebouwen. Een aantal functies die bij het wonen horen en stedenbouwkundig verantwoord zijn, konden daardoor in het verleden niet vergund worden.

1.5.7 voorstel van bestemming

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

1.5.8 register planbaten en planschade

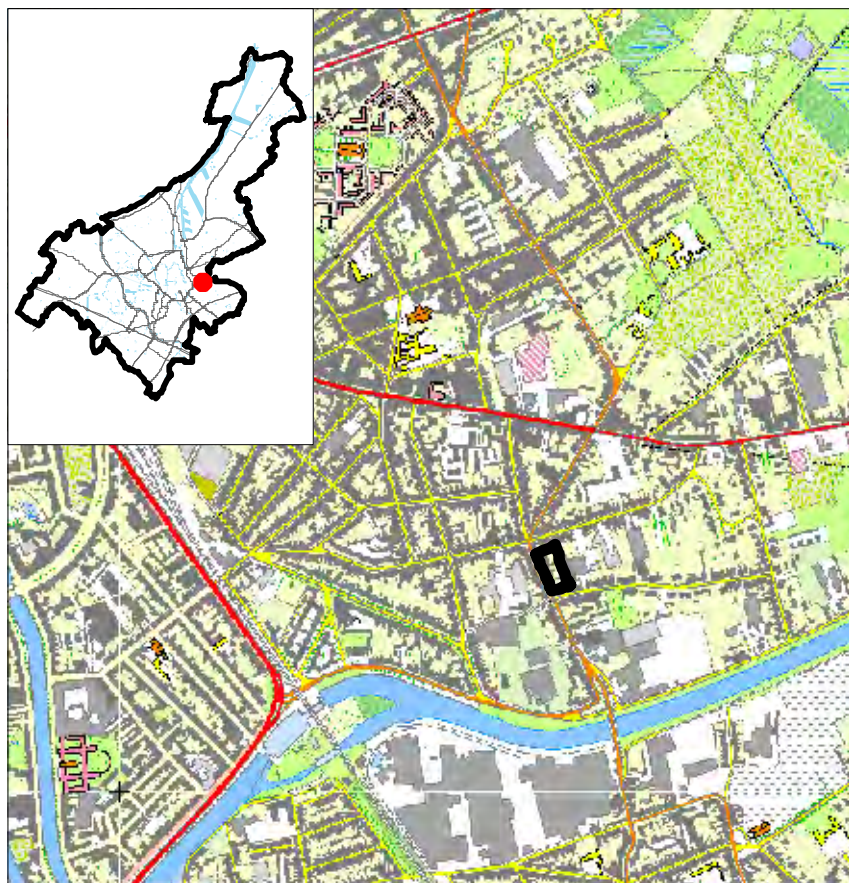
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gesloten bebouwing
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor voortuinstrook

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Gentbruggestraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan+G.RUP
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Nijverheidskaai (MB 9/06/1995)	

Deelgebied : Sint-Amandsberg - Gentbruggestraat

SW	Stedelijk woongebied Gentbruggestraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is een hoofdzakelijk een woonomgeving met ook wat detailhandel en economische activiteiten. Daarom wordt er wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<i>Vermits er in de omgeving enkel eengezinswoningen voorkomen en met 2 à 3 bouwlagen geldt dit als referentie.</i>	Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Gentbruggestraat

Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een stadseigendom gelegen langsheen de Grondwetlaan. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied sluit dicht aan de noordelijke rand van het centrum van Sint-Amandsberg. De omgeving is sterk residentieel met vooral rijwoningen. In de omgeving zijn een aantal handelszaken aanwezig die soms grootschalig zijn. Achteraan het deelgebied bevindt zich het "Campo Santo", de bekende begraafplaats van deze deelgemeente.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het gaat over een perceel met een opp. van ongeveer 0,35 ha met enkele gebouwen en door de Stad Gent in gebruik onder meer als depot. Vooraan rechts aan straatzijde bevindt zich een administratief gebouw en een parking naast een stuk grond met groenaanleg. Zowel links als rechts wordt het perceel begrensd door rijwoningen met 3 bouwlagen en met een wachtgevel. Sommige daarvan zijn geen eengezinswoningen maar appartementen. Het perceel is ongeveer 70m breed aan straatzijde.

Achteraan op het perceel bevinden zich een aantal loodsen.



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor openbaar nut : stedelijke diensten, zone voor voortuinstrook".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Campo Santo (MB 29 september 1988)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestemming volgens het BPA is zeer beperkend en laat enkel "gemeenschapsvoorzieningen" toe. Het terrein is evenwel uiterst geschikt voor woningbouw door zijn grote perceelsbreedte en een voor woningbouw geschikte perceelsdiepte. Bij voorkeur worden hier eengezinswoningen voorzien maar ook meergezinswoningen/schakelwoningen zijn gezien de kenmerken van de omgeving zinvol. De meeste gebouwen in de omgeving zijn immers 3 bouwlagen hoog en daarvan zijn een aantal meergezinswoningen. Een voetgangersdoorgang naar het Campo Santo is zinvol.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming als "stedelijk woongebied". Naast het wonen worden ook gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming toegelaten zodat de huidige functie kan worden verder gezet of een andere gemeenschapsvoorziening mogelijk is indien men toch niet zou opteren voor woningbouw.

1.5.8 register planbaten en planschade

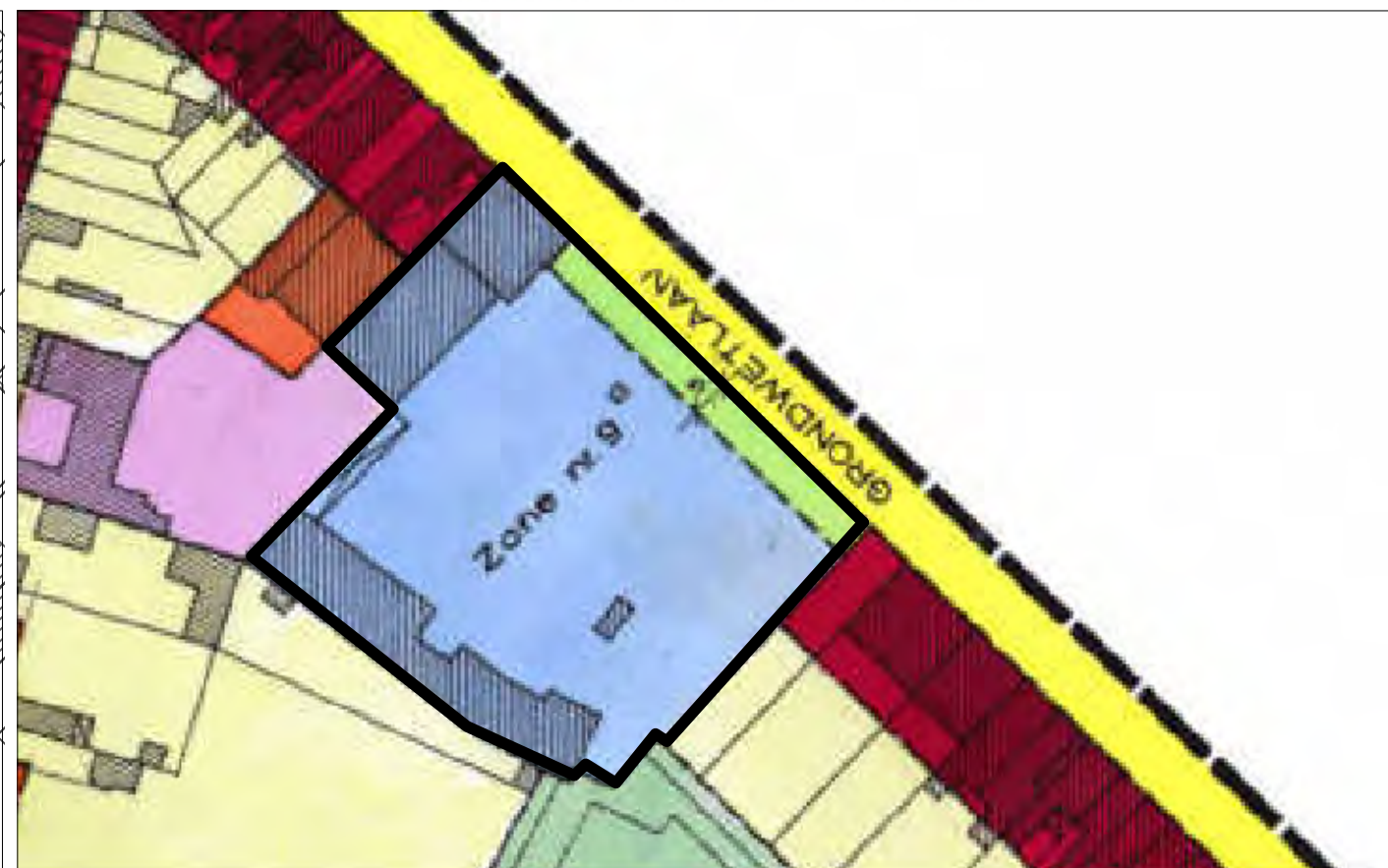
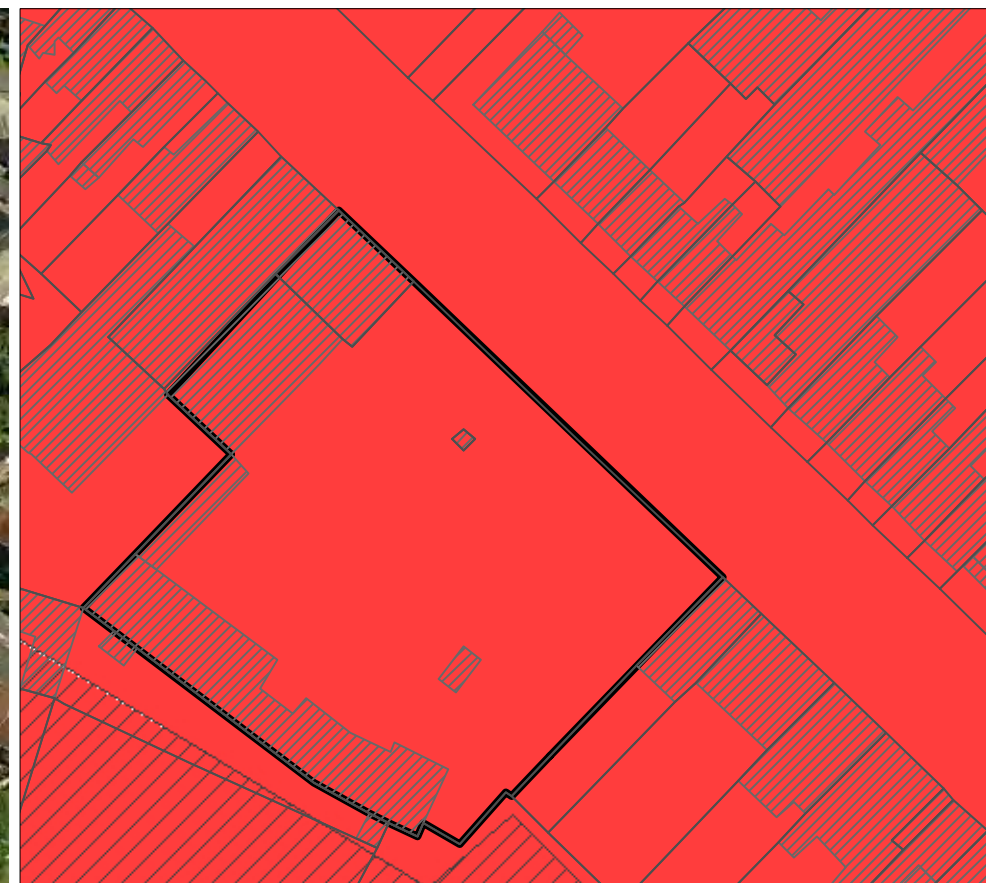
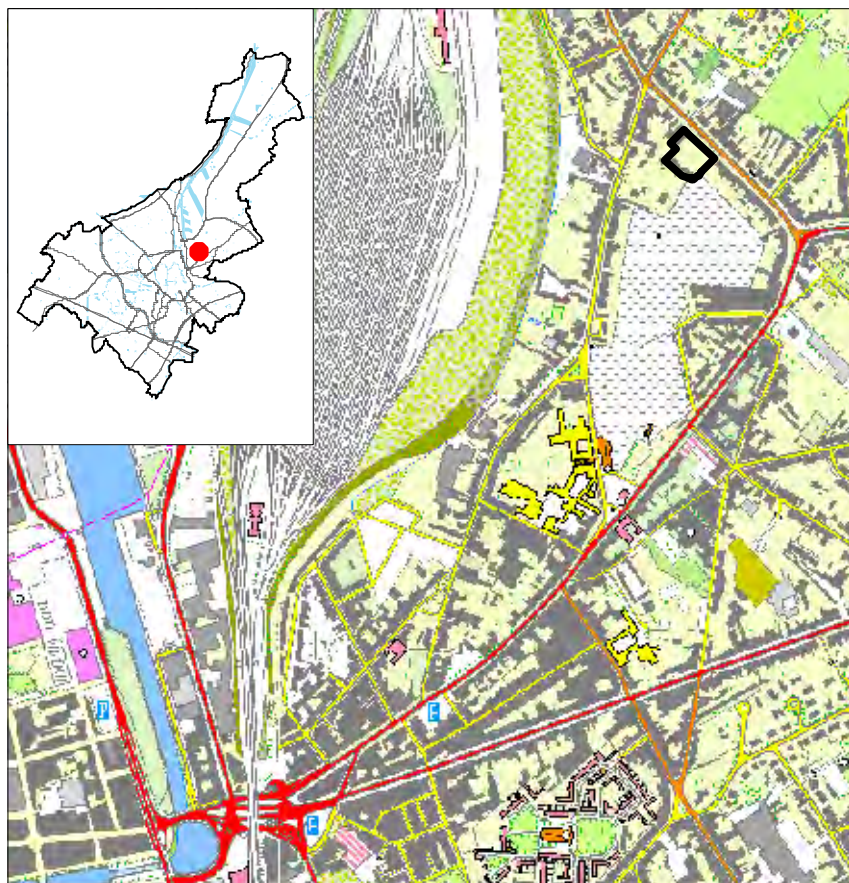
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor openbaar nut : stedelijke diensten
- zone voor voortuinstrook

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



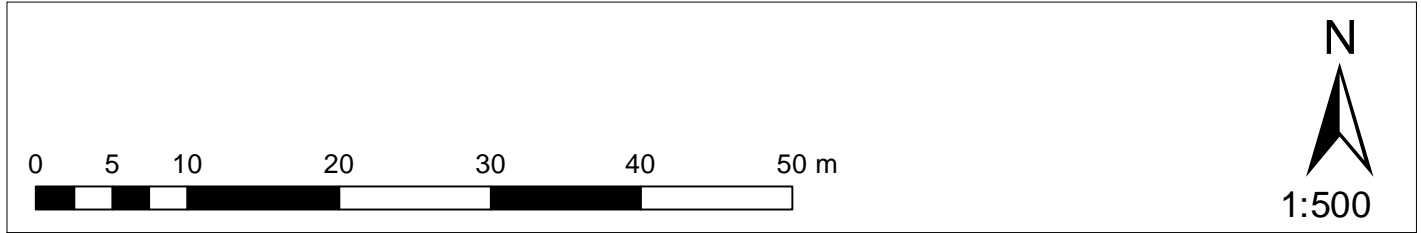
Deelgebied Sint-Amandsberg - Grondwetlaan
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Campo Santo (MB 17/10/1989)	

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Grondwetlaan <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is hoofdzakelijk een woonomgeving met ook wat detailhandel. Daarom wordt er wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen. Gemeenschapsvoorzieningen als enige bestemming zijn ook toegelaten zodat de huidige activiteiten kunnen worden verder gezet of eventuele andere gemeenschapsvoorzieningen mogelijk zijn indien men de omzetting naar wonen niet wenst te doen.</i></p> <p><i>Omdat de ontwikkeling van het gebied ook mogelijks de aanleg van wegen en openbaar groen vereist wordt deze functie ook toegelaten. De indicatieve aanduiding 'voetgangersverbinding' geeft aan dat het wenselijk is dat het Campo Santo vanaf de Grondwetlaan kan bereikt worden voor voetgangers.</i></p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen worden hier ook expliciet als enige bestemming toegelaten.</p> <p>Het Campo Santo wordt bereikbaar gemaakt doorheen het deelgebied (zie indicatieve aanduiding op het grafisch plan)</p>
Inrichting	<p><i>Het RSG voorziet een minimale woningdichtheid.</i></p> <p><i>Vermits zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen voorkomen in de omgeving en met meestal 3 bouwlagen geldt dit als referentie. Ook schakelwoningen zijn toegelaten. Omdat het perceel vrij diep is, is het mogelijk dat ook het binnengebied wordt bebouwd. Daar is het aangewezen van niet hoger dan 2 bouwlagen te gaan.</i></p>	<p>Er geldt een minimale woningdichtheid van 25w/ha.</p> <p>Binnen deze zone zijn verschillende woningtypologieën toegelaten. De max. bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen langs straatzijde en 2 bouwlagen in het binnengebied.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Grondwetlaan
Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in Sint-Amandsberg, in de buurt "Westveld". De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door één perceel in private eigendom. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Westveld". Deze omgeving is sterk residentiële met veel open bebouwing in noordelijke richting en een omvangrijke sociale woonwijk met rijwoningen in zuidelijke richting. In oostelijke richting grenst het deelgebied aan een groot buurtpark.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Het deelgebied heeft een opp. van circa 1700m². Het perceel is nu ingenomen door eerder oude bedrijfsgebouwen met een kantoorgebouw/woning langs de Westveldstraat. Deze gebouwen werden in het verleden al voor zeer diverse functies gebruikt maar huisvesten op dit ogenblik een commerciële bedrijfsactiviteit met gering verkeersaantrekkend karakter. Het terrein paalt aan een wijkpark.



Zicht op de gebouwen en op het publiek park rechts, zicht op het voorgebouw (rechts boven) en zicht op de bedrijfsgebouwen (rechts onder)

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven, zone voor open of gekoppelde bebouwing, zone voor voortuinstroken, zone voor wegen en zone voor koeren en tuinen".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Westveld B (MB 13 april 1988)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Tijdens de opmaak van het BPA was er in dit gebouw een bedrijfsactiviteit gevestigd. Later werd deze bedrijfsactiviteit vervangen door verschillende detailhandelszaken, functies die ondertussen werden verlaten ten voordele van een andere commerciële bedrijfsactiviteit. De bestemming "zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven" is evenwel zeer beperkend en op dit ogenblik door zijn ligging in een residentiële wijk en naast een wijkpark en bovendien een miskenning van de stedenbouwkundige mogelijkheden.

Een deel van het perceel en het bedrijfsgebouw heeft nu reeds een woonbestemming (deel dat aansluit bij wachtgevel aanpalende woning in het Carelshof).

1.5.7 voorstel van bestemming

Het perceel krijgt een bestemming "stedelijk woongebied". De voorschriften voorzien diverse woningtypologieën omdat de omgeving dit toelaat maar ook omdat een combinatie met de huidige economische activiteiten/gebouwen mogelijk moet zijn. De bouwmogelijkheden houden qua volume en hoogte rekening met de draagkracht van de omgeving. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen. Er wordt aangesloten op de wachtgevel in het Carelshof met een aangepaste bebouwing. Een verder gebruik van de bestaande gebouwen voor economische activiteiten die passen in een woonbuurt is mogelijk. Een combinatie met wonen is toegelaten.

1.5.8 register planbaten en planschade

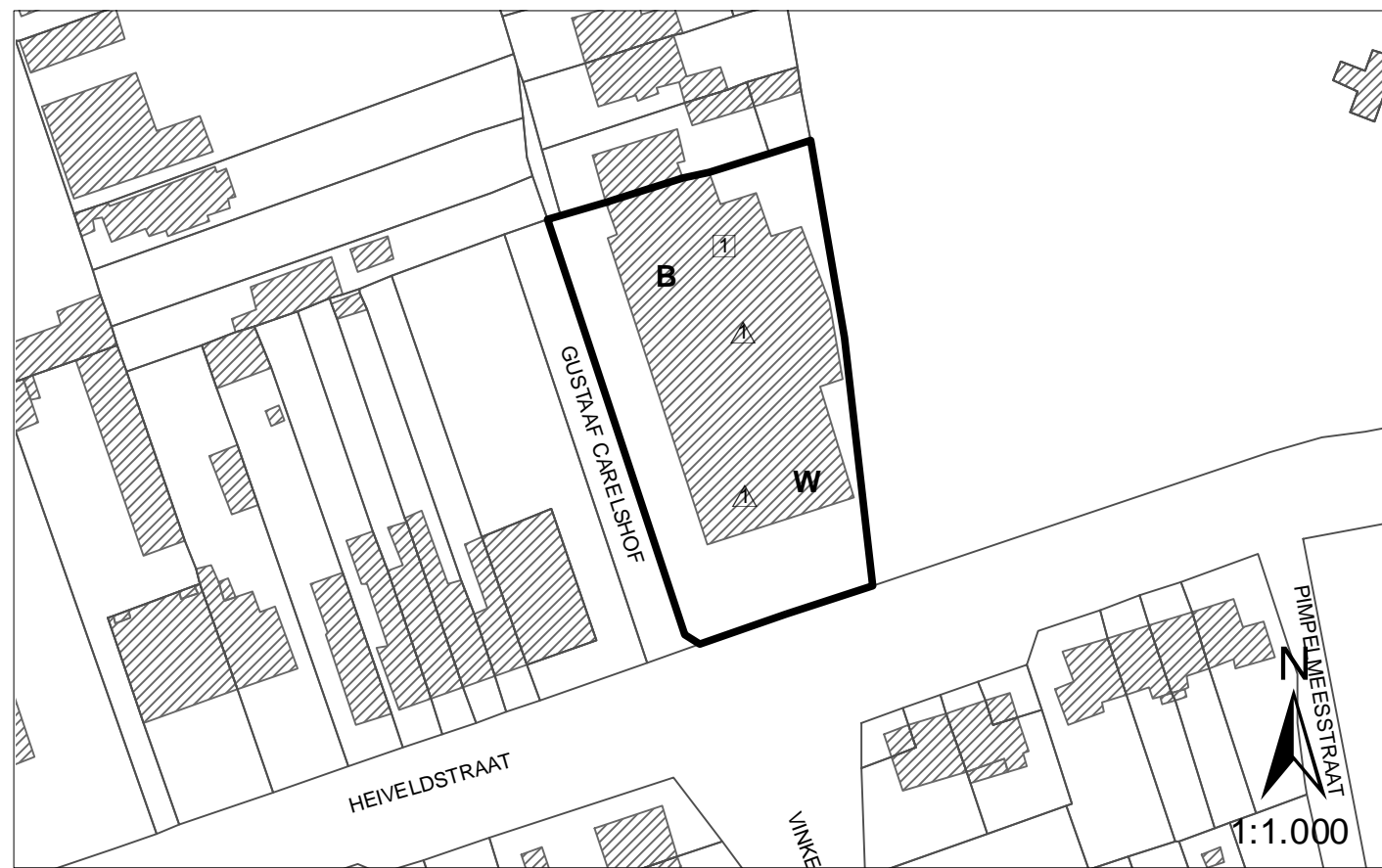
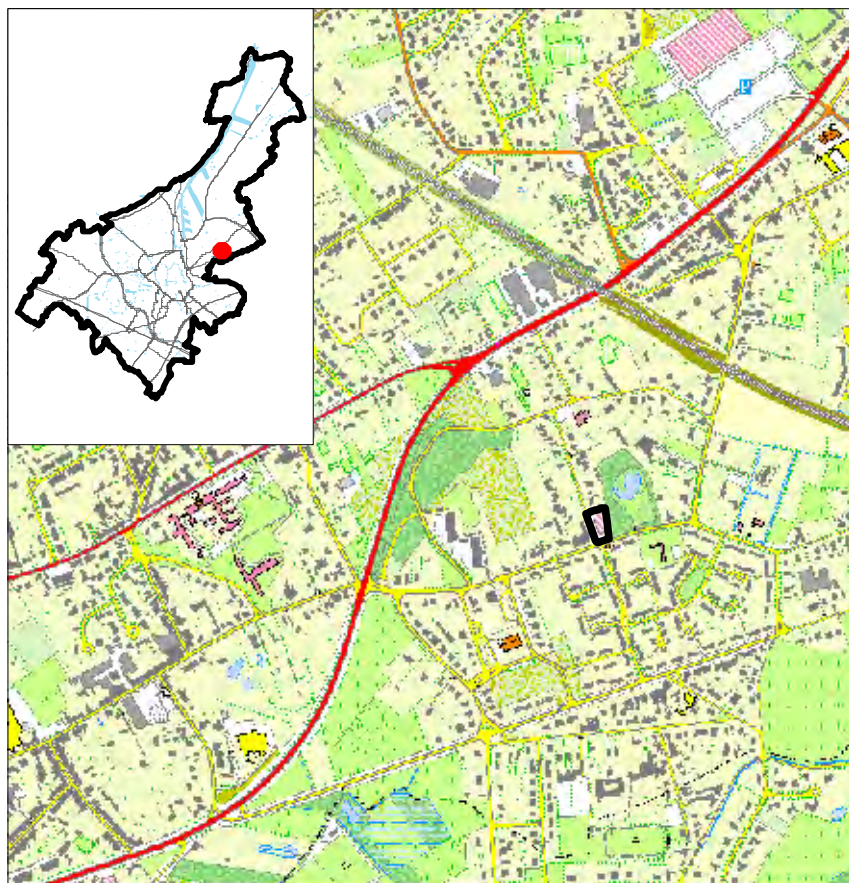
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor open of gekoppelde bebouwing
- zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven
- zone voor voortuinstroken
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor wegen

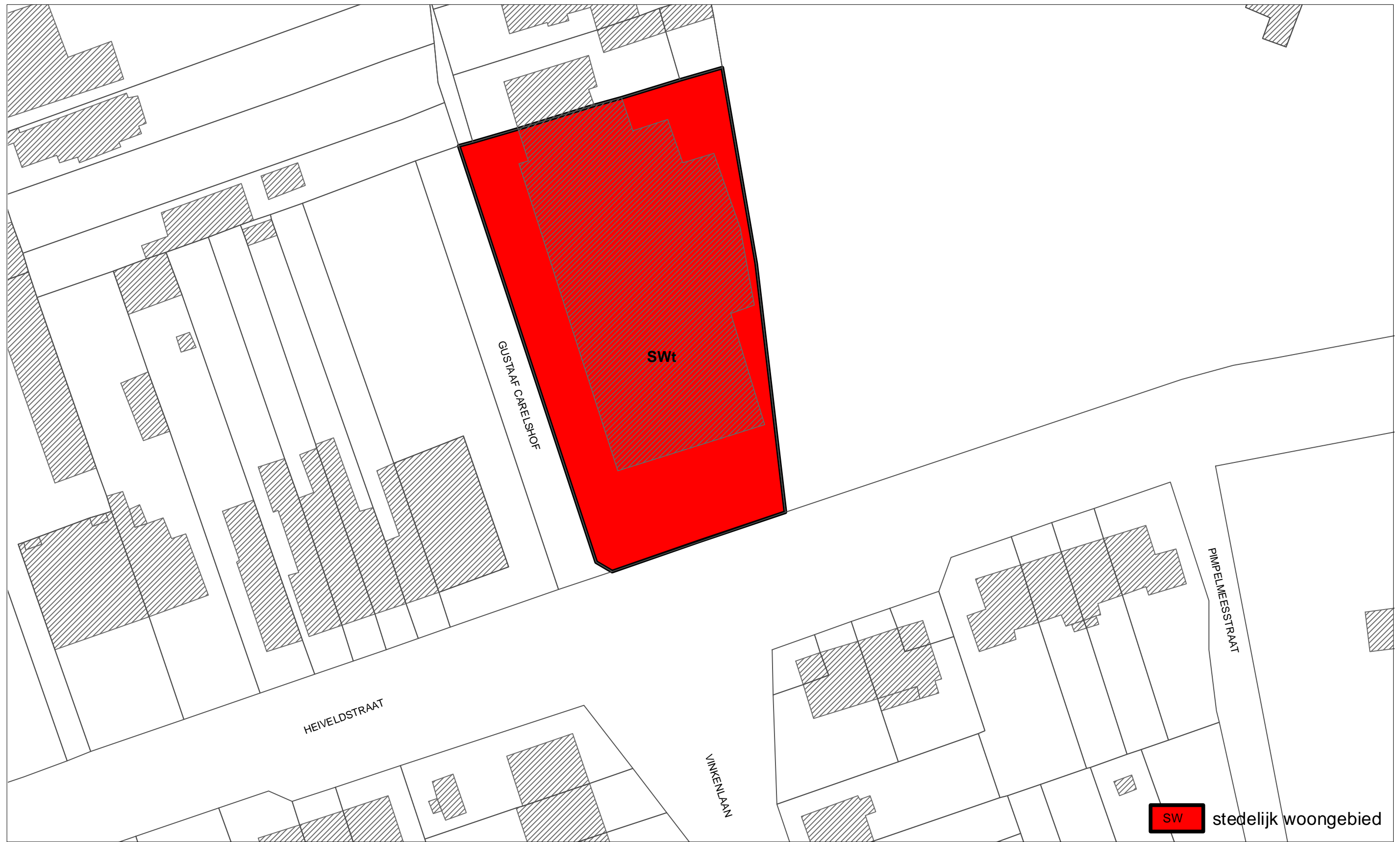
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Gustaaf Carelshof / Heiveldstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

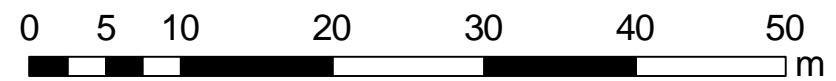
Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA SA01 Westveld (MB 13/04/1988)	

<div style="display: inline-block; background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">SW</div> Stedelijk woongebied Carelshof/Heiveldstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
Niet verordenend	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming <i>De omgeving is hoofdzakelijk residentieel. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i> <i>In het deelgebied zijn nu economische activiteiten aanwezig in een aantal bedrijfsgebouwen. Het verder zetten van economische functies is toegelaten op voorwaarde dat die passen in een woonbuurt.</i> <i>Wonen en economische activiteiten die passen in een woonbuurt mogen met elkaar gecombineerd worden.</i>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p> <p>De bestaande gebouwen mogen verder aangewend worden voor economische functies die verenigbaar zijn met de woonfunctie in de omgeving.</p> <p>Een combinatie van wonen en economische functies die verenigbaar zijn met een woonfunctie is toegelaten.</p>
Inrichting <i>In de omgeving komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor maar het perceel heeft mogelijkheden voor een iets densere bebouwing dus diverse woningtypologieën worden toegelaten.</i> <i>Economische functies kunnen zowel in de bestaande gebouwen als in een nieuwe gebouwen.</i> <i>Economische functies beperken zich wel steeds tot de gelijkvloerse bouwlaag.</i> <i>Bovenop de bestaande/nieuwe gebouwen die gebruikt worden voor economische functies kan wonen worden voorzien.</i> <i>De omvang van het terrein gecombineerd met de mogelijkheid voor diverse woningtypologieën laat een iets hogere bouwhoogte toe.</i> <i>De aanwezigheid van een wijkpark met veel hoogstammige (overhangende) bomen tot op de grens met dit deelgebied vraagt een weloverwogen stedenbouwkundig concept zowel voor het behoud van het bomenbestand als voor de woonkwaliteit.</i>	<p><u>In geval van wonen :</u> Wanneer in deze zone enkel woningen worden gerealiseerd zijn er diverse woningtypologieën toegelaten.</p> <p><u>In geval van een combinatie van economische functies en wonen:</u> Economische functies zijn dan enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag. Deze gebouwen voor economische functies worden gecombineerd met wonen.</p> <p>Diverse woningtypologieën zijn in dit geval eveneens toegelaten.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen.</p> <p>De inplanting van de gebouwen houdt rekening met het aanpalend wijkpark.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Gustaaf Carelshof / Heiveldstraat

Kaart 2 Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in Sint-Amandsberg, tussen de Nieuwelaan en de Heiveldstraat. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan van de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied is zeer klein en wordt gevormd door een smal perceel dat een toegang vormt voor enkele percelen in tweede bouwzone. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de deelgemeente Sint-Amandsberg en bevindt zich aan de noordzijde van de Rozebroeken. De onmiddellijke omgeving is sterk residentieel met een gemengde woningtypologie en is onderdeel van een vrij omvangrijk groencomplex bestaande uit parkachtige en meer bosachtige delen met natuurwaarden. De waardevolle vegetaties zijn aangeduid op de BWK-kaart. De "toegangsweg" die hier dit deelgebied vormt, bevat geen waardevol groen.



Waardevol groen volgens BWK



1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied zelf is een bestaande smalle en onverharde toegangsweg naar enkele onbebouwde percelen in tweede bouwzone met een groen karakter.

1.5.5 bestaande juridische toestand

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

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Westveld A (MB 13 april 1988). De achterliggende percelen, die bereikbaar zijn via de onverharde weg, werden in het gewestelijke RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied omgezet naar "stedelijk woongebied".

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het G-RUP heeft reeds de bestemming van enkele percelen die zich situeren in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het BPA Westveld omgezet naar "stedelijk woongebied". Hierbij werd echter vergeten ook de voetweg die deze achterliggende percelen moet ontsluiten mee op te nemen waardoor er geen stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden voor de achterliggende percelen die in het G-RUP werden omgezet. Een voetweg kan immers niet beschouwd worden als een volwaardige weg waarlangs woningen kunnen bediend worden.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt een bestemming "stedelijk woongebied" waar enkel wegen toegelaten worden.

1.5.8 register planbaten en planschade

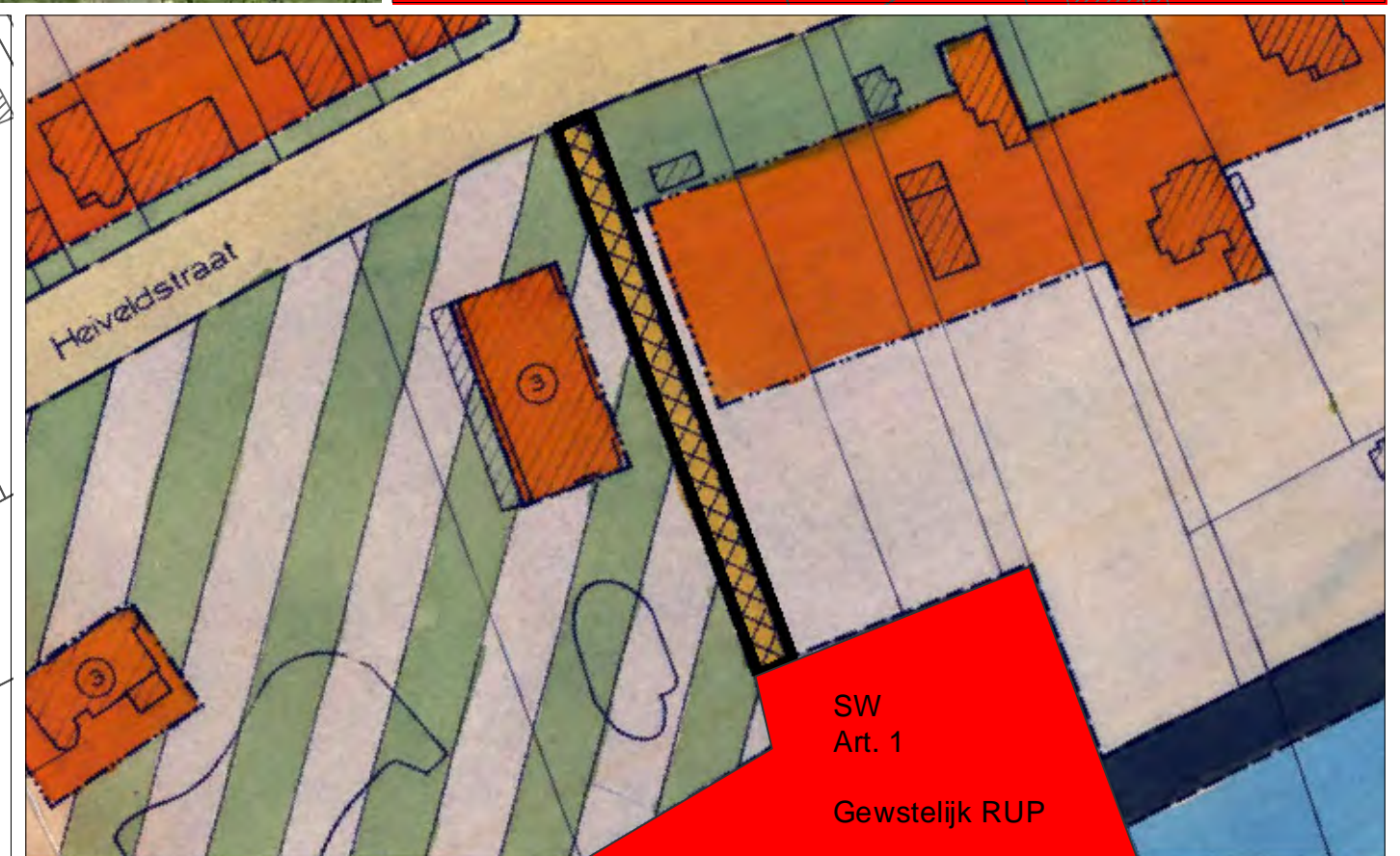
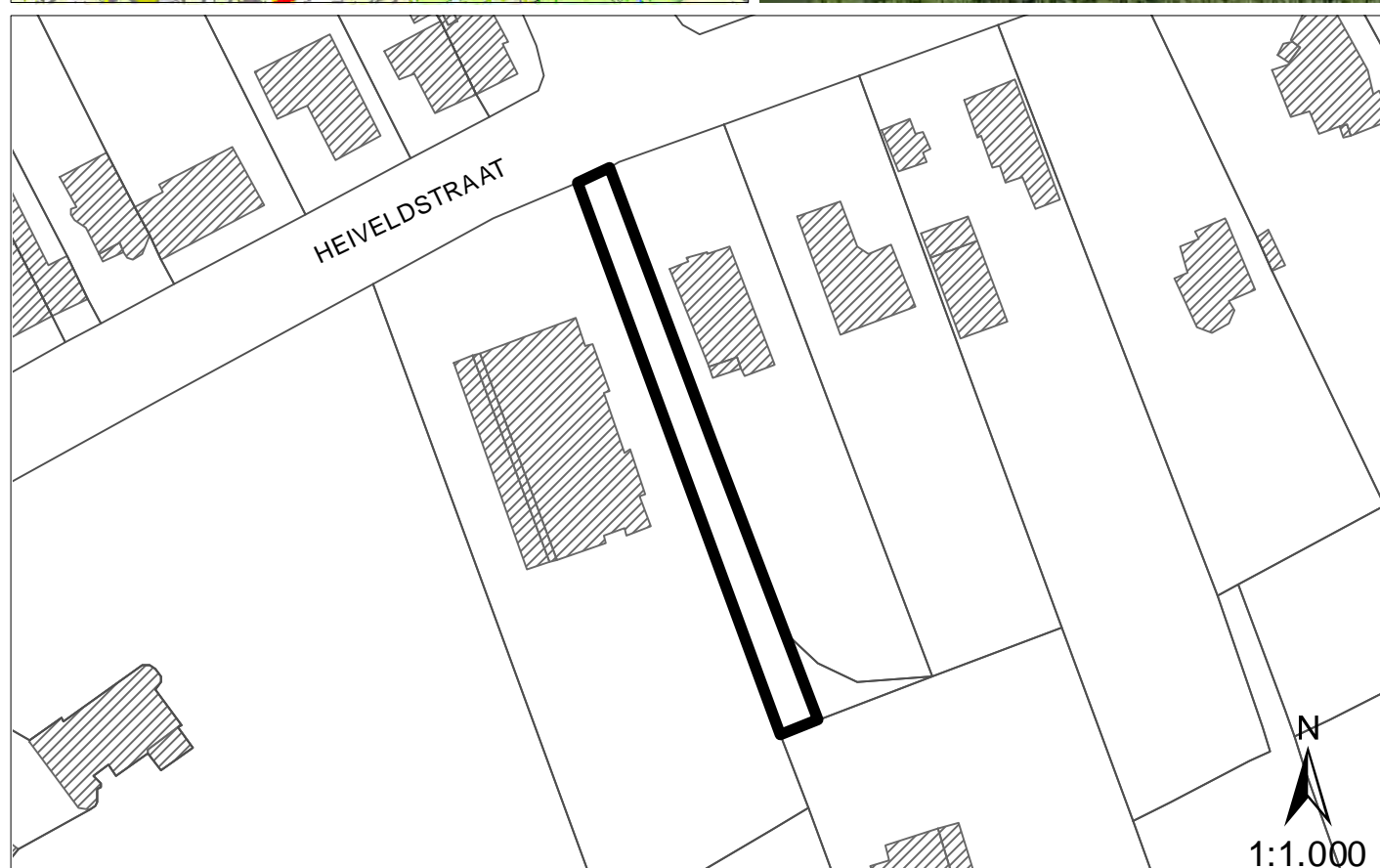
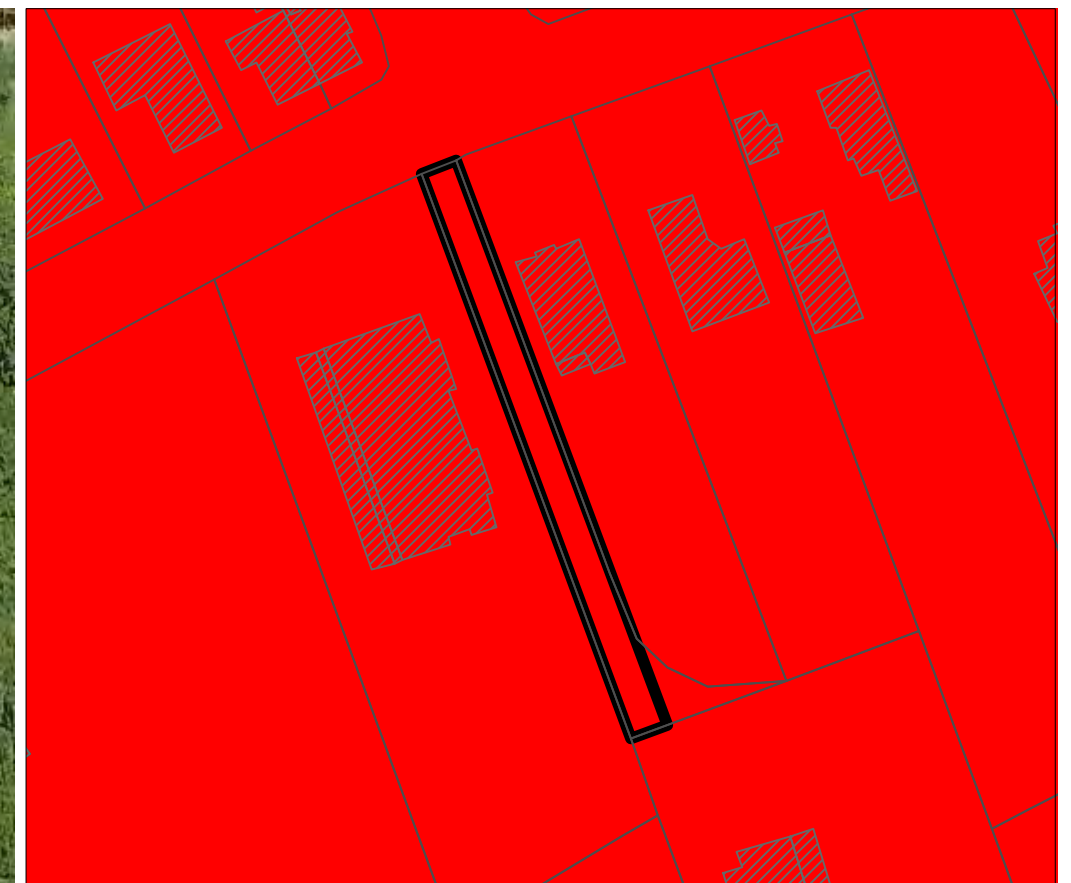
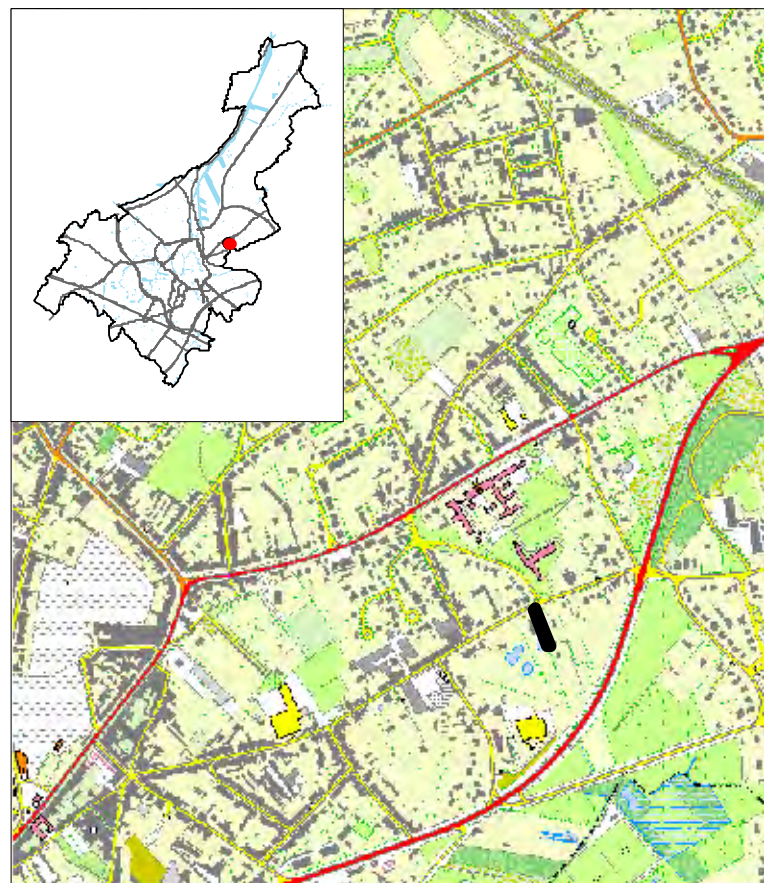
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- "zone voor voetweg."

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

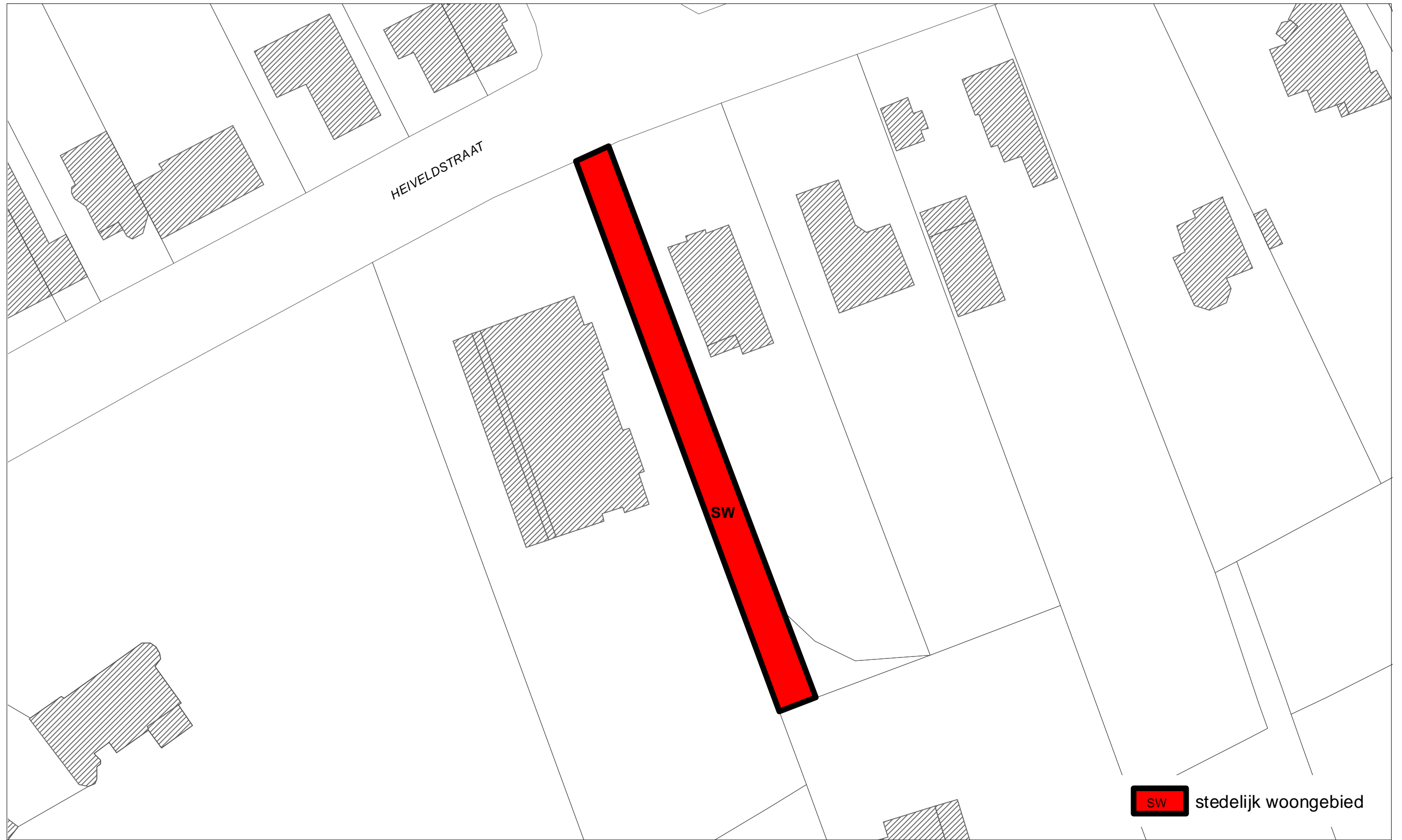


Deelgebied Sint-Amandsberg - Heiveldstraat 1

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond Feitelijke toestand	Juridische toestand BPA SA01 Westveld (MB 13/04/1988)	

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Heiveldstraat 1 <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Bedoeling is hier om de bestemming van een "zone voor voetweg" om te zetten naar een bestemming voor ontsluitingsweg zodat het achterliggende gebied dat in het gewestelijk afbakenings-RUP een bestemming "stedelijk woongebied" kreeg ook effectief kan ontsloten en ontwikkeld worden.</i>	De bestemming "stedelijk woongebied" krijgt hier een beperktere invulling dan die het algemeen voorschrift 'voorziet. Hier wordt enkel de functie 'ontsluitingsweg' toegelaten.
Inrichting	<i>Deze ontsluitingsweg loopt tussen villa's met grote tuinen door in een gebied met natuurwaarden. De verharding voor deze ontsluitingsweg wordt daarom qua breedte tot een minimum beperkt en het gebruikte materiaal laat infiltratie van regenwater toe.</i>	De ontsluitingsweg wordt: <ul style="list-style-type: none"> - opgebouwd uit waterdoorlatende materialen - de verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden.



Deelgebied Sint-Amansberg Heiveldstraat 1

Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de randgemeente Sint-Amandsberg. De onmiddellijke omgeving is sterk residentieel met een gemengde woningtypologie. Deze vormt ook de kern van deze buurt door de aanwezigheid van enkele voorzieningen (kerk, parochiezaal...)

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit :

- vier percelen waarop zich telkens één woning bevindt. Het gaat hier over rijwoningen gebouwd op de rooilijn.
- daarnaast een vrij groot achterliggend perceel dat recent bebouwd werd (zie luchtfoto)

In de omgeving is ook heel wat waardevol groen aanwezig. Dit valt echter volledig buiten dit deelgebied en wordt een onderdeel van het "RUP Groen".



Waardevol groen volgens BWK



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor open of gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor bouwvrije stroken.

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Westveld A (MB 13 april 1988)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestaande woningen die zich nu op de rooilijn bevinden werden opgenomen in een bouwzone die zich een aantal meters achter de rooilijn bevindt. Het renoveren en uitbreiden van de bestaande woningen heeft echter de voorkeur gekregen waardoor de bestaande woningen nooit werden afgebroken en vervangen werden door nieuwe woningen die zich conform op de in het BPA voorziene afstand van de rooilijn bevinden. Omdat er in de voortuinstrook geen constructies toegelaten zijn geeft dit problemen bij de vergunningverlening. Renovaties worden hierdoor bemoeilijkt.

Omdat er hier nu reeds meer dan twee woningen aanwezig zijn is gesloten bebouwing met een voorbouwlijn op de rooilijn hier meer aangewezen. Meer dan twee woningen beantwoorden immers niet aan de definitie van open of gekoppelde bebouwing.

Op het achterliggende perceel met een opp. van circa 2100m² voorziet het BPA de inplanting van één of twee gekoppelde woningen. Vermits dit perceel goed ontsloten is via een brede centrale toegang biedt dit ruime perceel meer mogelijkheden voor woningbouw dan dat het BPA nu toelaat. Recent werd hierop een alleenstaande woning gebouwd (zie luchtfoto).

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt een bestemming "stedelijk woongebied". Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten.

1.5.8 register planbaten en planschade

De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

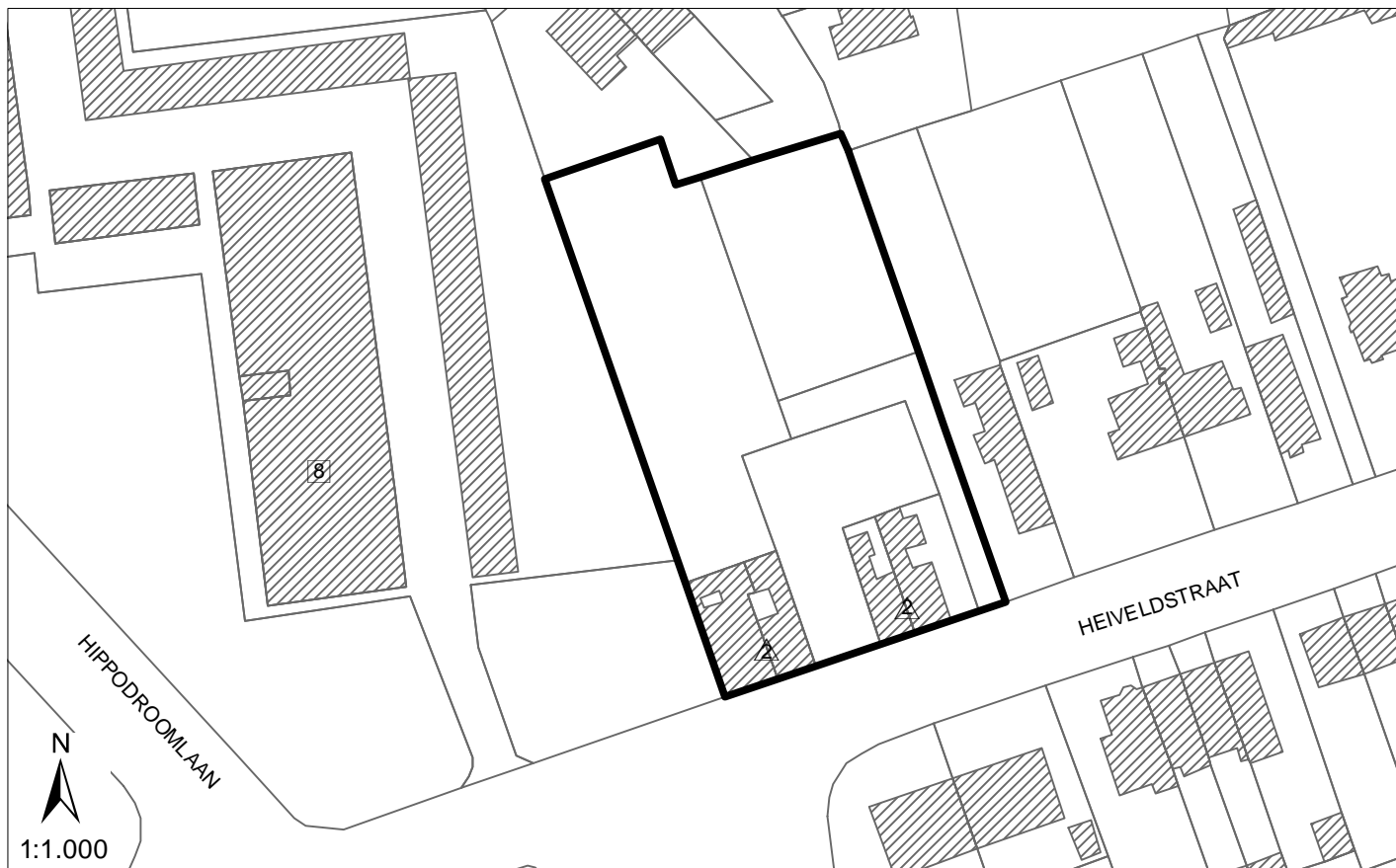
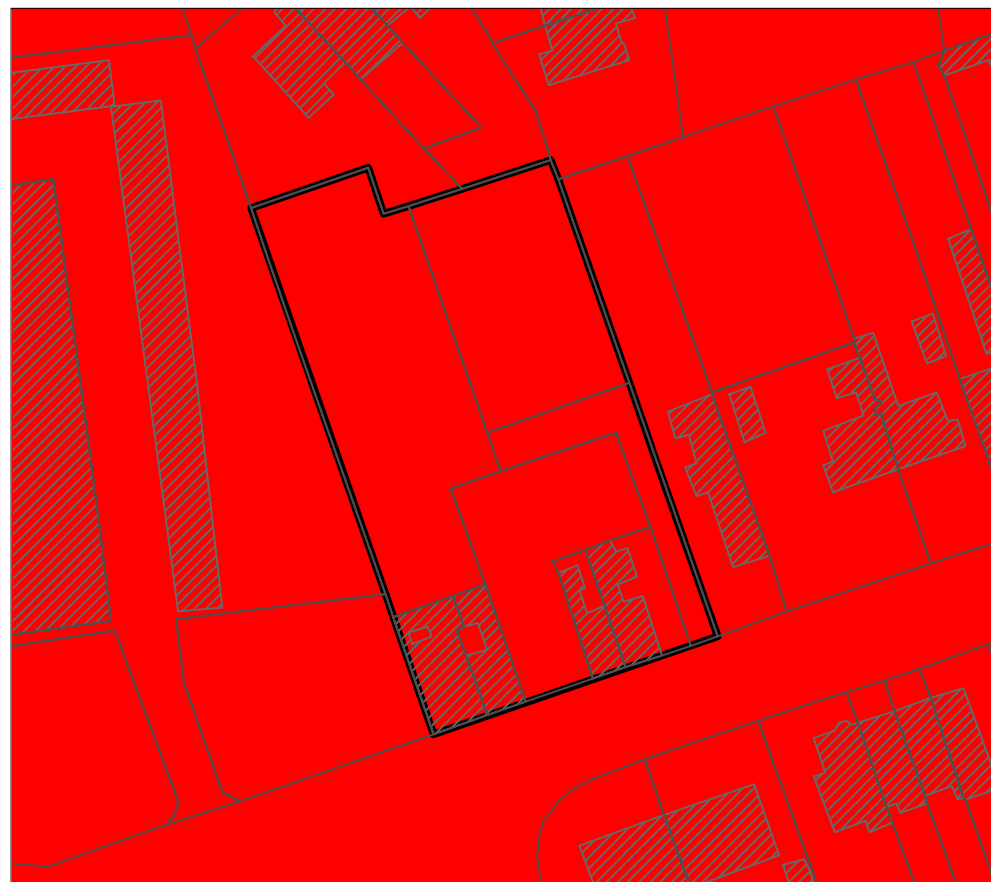
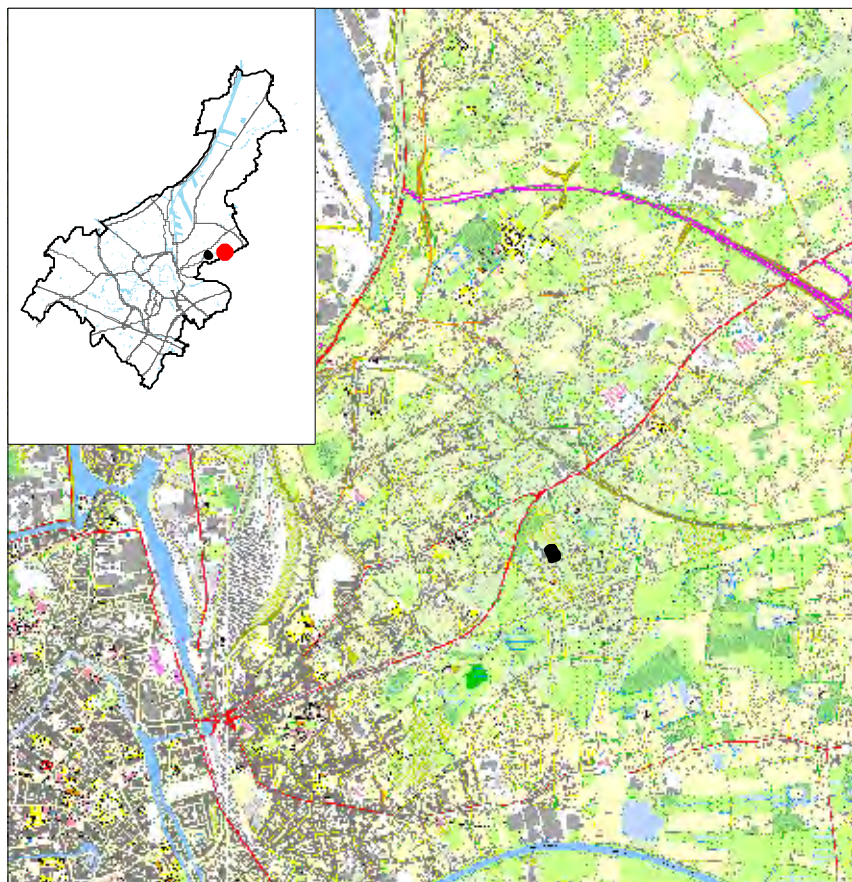
1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor open of gekoppelde bebouwing
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor bouwvrije stroken

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





Deelgebied Sint-Amandsberg - Westveld / Heiveldstraat 2
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

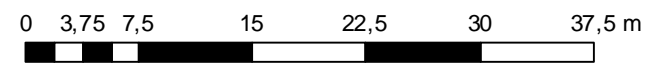
Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Westveld (MB 13/04/1988)	

SW	Stedelijk woongebied Heiveldstraat 2 <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is een zuivere woonomgeving. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<i>Omdat het hier gaat om het bestendigen van bestaande eengezinswoningen en het toelaten van woningen in een tweede bouwzone wordt de bestaande woningtypologie (eengezinswoningen) en bouwhoogte als referentie genomen. Om de woning(en) in de tweede bouwzone te bereiken is een toegangsweg nodig. Palend aan het deelgebied bevindt zich een waardevol groen- en bomenbestand.</i>	Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. De verharding voor toegangsweg naar de achterliggende bouwzone wordt zo beperkt mogelijk gehouden en bestaat uit waterdoorlatende materialen. De inplanting van gebouwen en verhardingen houdt rekening met de aanwezigheid van waardevol groen op het aanpalend perceel.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Westveld / Heveldstraat 2

Kaart 2. Grafisch plan



1:500

Deelgebied : Sint-Amandsberg – Heiveldstraat 3

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de deelgemeente Sint-Amandsberg. De onmiddellijke omgeving is sterk residentieel met een gemengde woningtypologie. De bedrijvenzone zit in dit vrij sterk verstedelijkt woongebied.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat hoofdzakelijk uit twee bedrijfssites.

De eerste is een metaalconstructiebedrijf dat verwarmingsketels voor serres bouwt (Block Dias –gebouwen rechts)

Het tweede was oorspronkelijk een weverij gecombineerd met een plasticverwerkend bedrijf. Deze laatste verhuisde geruime tijd geleden naar een bedrijventerrein in Drongen. De vrijgekomen gebouwen worden nu verhuurd voor diverse kleinschalige economische activiteiten.

Beide terreinen worden bereikt via een centrale private ontsluitingsweg die eigendom is van Block Dias.

Aan de westrand bevinden zich ook enkele zonevreemde woningen Deze worden ook opgenomen in het deelgebied. Eén van deze zonevreemde woningen bevindt zich helemaal achteraan in een "derde bouwzone". Deze woning is slechts bereikbaar via een onbebouwd perceel dat doorloopt tot aan de straat. Het is van de zelfde eigenaar. Dit perceel heeft in het BPA een bestemming voor openbaar nut. Dit kan enkel nuttig zijn voor de eventuele uitbreiding van de aanpalende school. Het is dus nuttig van ook dit perceel mee op te nemen in het stedelijk woongebied.



Toegangsweg tussen twee woningen naar het achterliggend gebied

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven, zone voor schermgroen, zone voor openbaar nut"

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Rozebroeken (MB 17/10/1989) en voor een heel klein deel in het BPA Westveld deel A (MB 13/04/1988)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft hier een bedrijvenzone met een diverse invulling Het enige producerende bedrijf is dat deze die verwarmingsketels bouwt. De andere zitten meer in de sfeer van kleinschalige opslag of dienstverlenende bedrijfsactiviteiten.

De ligging van dit gebied te midden van en nabij woningen en de beperkte bereikbaarheid maken het onzeker of de aanwezige activiteiten in dit sterk verstedelijkt gebied in de toekomst ook verder zullen kunnen blijven functioneren. De 'gedwongen' verhuis van het plasticverwerkend bedrijf geven aan dat dit wellicht niet het geval is. Daarom lijkt het wenselijk van de bestemming te verruimen naar wonen. De beperkte toegang en de ligging te midden van eengezinswoningen pleiten sterk voor een zelfde woningtypologie en bouwhoogte.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt een bestemming "stedelijk woongebied". Wonen is hier de hoofdbestemming. Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. De omvang en ligging van het terrein vormen hiervoor de motivatie. Ook de aanwezigheid van slechts één toegang legt vanuit brandweervoorschriften beperkingen op voor wat betreft het aantal woningen namelijk max. 20 woningen wanneer slechts één ontsluitingsweg aanwezig is.

Omdat het hier een vrij groot en ingewikkeld gebied betreft met verschillende eigenaars is het hier zeker aangewezen om een inrichtingsplan op te maken. De ontsluiting van het gebied vraagt ook de nodige aandacht. Er is nu slechts één relatief smalle toegang naar het gebied aanwezig. Het creëren van een tweede toegang is wellicht niet haalbaar, noch stedenbouwkundig, noch naar eigendomsstructuur. Deze toegangsweg dient daarom breed genoeg te zijn (= verbreed te worden) en zowel het gebied ten westen als ten oosten ervan te ontsluiten. De afwezigheid van meerdere ontsluitingsmogelijkheden legt beperkingen op t.a.v. het aantal woonunits.

1.5.8 register planbaten en planschade

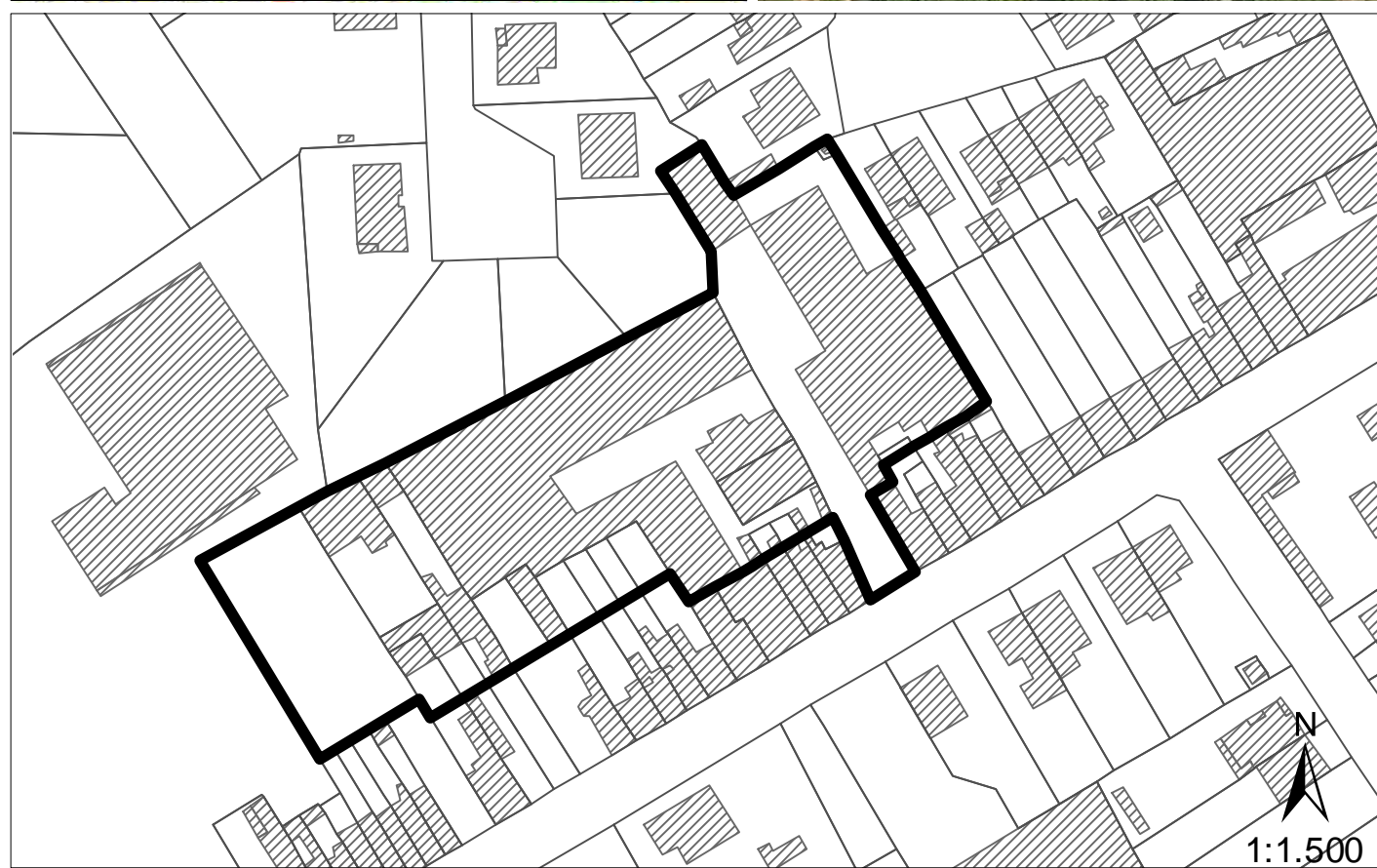
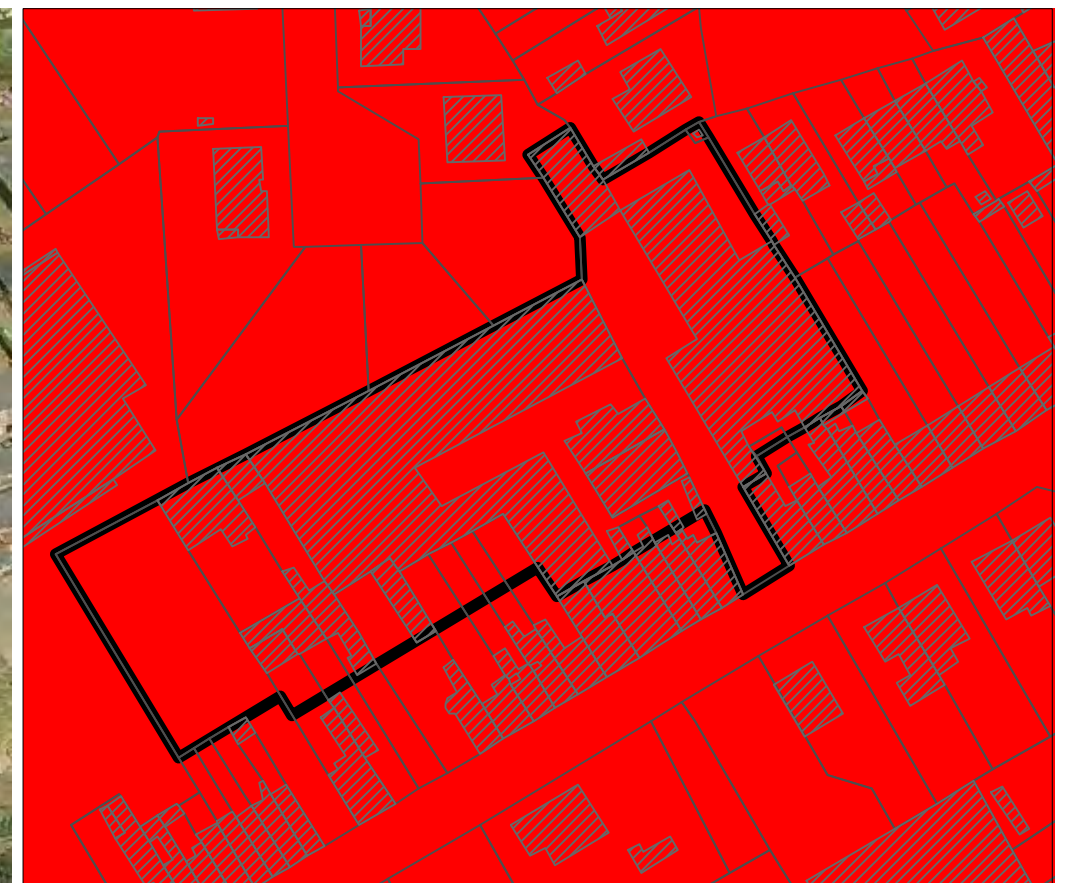
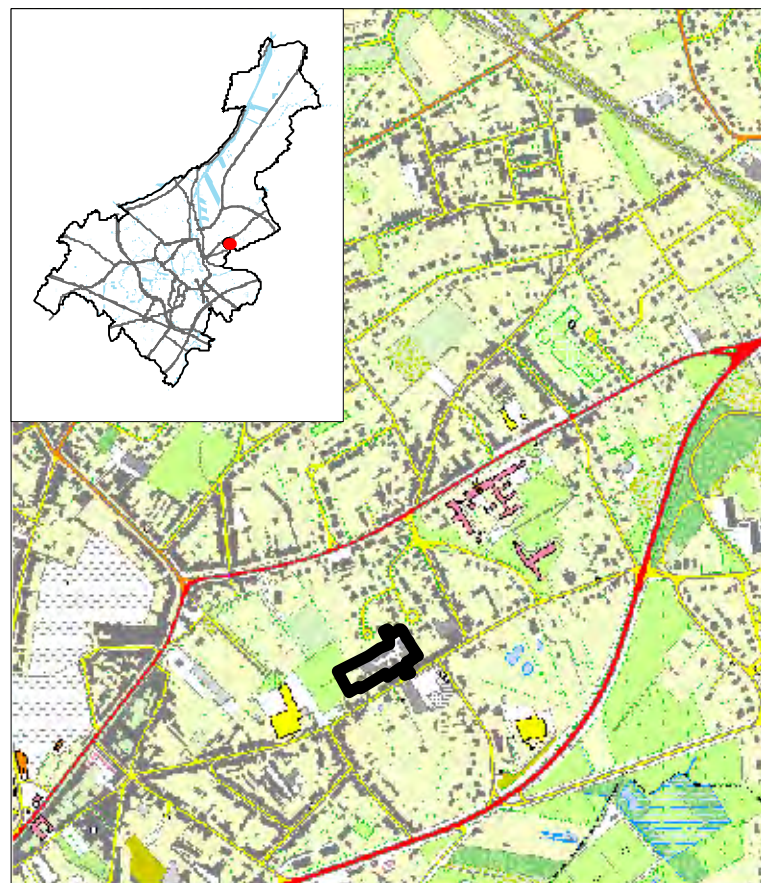
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gesloten bebouwing
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven,
- zone voor schermgroen
- zone voor openbaar nut

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Heiveldstraat 3

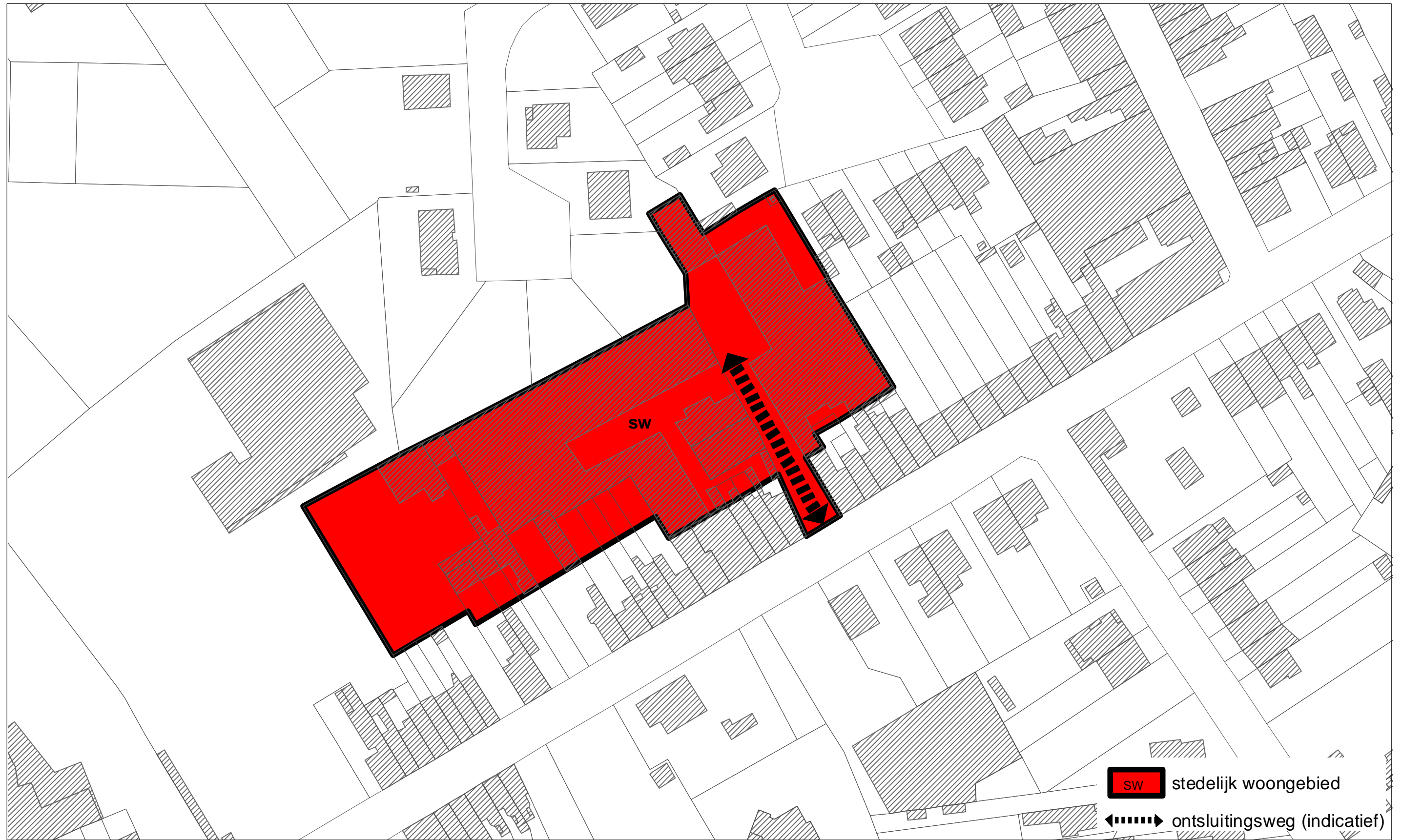
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringssplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond Feitelijke toestand	Juridische toestand BPA SA01 Westveld (MB 13/04/1988) BPA SA6-7 Rozebroeken (MB 17/11/1989)	

Deelgebied : Sint-Amandsberg – Heiveldstraat 3

bijhorende timing, de inrichting openbaar domein, een eventuele fasering, de aanwezigheid van waardevol groen, de waterhuishouding, enz.

<div style="background-color: red; color: white; padding: 2px; display: inline-block; margin-right: 5px;">SW</div> Stedelijk woongebied Heiveldstraat 3 <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>Dit gebied is gezien de configuratie van het terrein, de beperkte toegankelijkheid en de kenmerken van de omgeving enkel geschikt voor een woonfunctie.</i></p> <p><i>Een voldoende brede toegangsweg en bijkomende ontsluitingswegen zullen nodig zijn voor de ontwikkeling van dit woongebied.</i></p> <p><i>In het plangebied zijn nu bedrijfsactiviteiten aanwezig; Deze mogen worden verdergezet.</i></p> <p><i>Door de configuratie van het plangebied, de eigendomsstructuur en de aanwezigheid van slechts één toegang is een woonontwikkeling slechts stedenbouwkundig te verantwoorden als alle bedrijfsactiviteiten en –gebouwen zijn verdwenen. Een combinatie van woningen en bedrijfsgebouwen is niet mogelijk.</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing. De aanleg van wegen en publiek groen is eveneens toegelaten.</p> <p>Bestaande bedrijfsactiviteiten mogen worden verdergezet.</p> <p>Woonontwikkelingen zijn slechts mogelijk op het ogenblik dat alle bedrijfsactiviteiten verdwenen zijn.</p>
Inrichting	<p><i>In de omgeving zijn enkel eengezinswoningen aanwezig. De bouwhoogte richt zich naar de woningen in de omgeving.</i></p> <p><i>Het volledige deelgebied moet bereikbaar zijn via een voldoende brede ontsluitingsweg die indicatief is opgenomen op het grafisch plan.</i></p> <p><i>De minimale woningdichtheid die het RSG vooropstelt. Is hier van toepassing.</i></p> <p><i>Conform het RSG wordt er per woongelegenheid een aantal m² publiek groen voorzien dat wordt geclusterd.</i></p> <p><i>Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten mogelijk maken.</i></p> <p><i>Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in deze zone voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria.</i></p> <p><i>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het volledige deelgebied.</i></p> <p><i>Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten met</i></p>	<p>Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>Het gebied wordt ontsloten via de indicatief op het grafisch plan aangeduide weg.</p> <p>De minimale bouwdichtheid bedraagt 25w/ha.</p> <p>Er wordt 20m² publiek groen per woning voorzien en dit publiek groen wordt geclusterd.</p> <p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing; • de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz. • de interne ontsluiting • de mobiliteit en de parkeervoorzieningen • de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...; • de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling; • de bereikbaarheid voor openbaar vervoer; • het waterbeheer en de natuuraspecten.



Deelgebied Sint-Amansberg Heiveldstraat 3

Kaart 2. Grafisch plan

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Sint-Baafskouter" Deze omgeving is sterk residentieel met vooral rijbebouwing. Aan het deelgebied paalt een grote openbare groenzone ("De Prettige Wildernis").

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Het deelgebied bestaat uit 2 percelen in tweede bouwzone. Beide percelen zijn vanop de straat bereikbaar via een eigen smalle verharde weg. Op één daarvan bevindt zich een woning en bijgebouw (links op foto). Het ander perceel, met een opp. van ongeveer 1500m², is onbebouwd op een bijgebouw na. Op dit terrein is wel redelijk wat hoogstammig groen aanwezig (rechts op foto)



De toegangswegen naar de 2 achterliggende percelen

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor tuinen, zone voor bijgebouwen en zone voor voortuinstroken". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Sint-Baafskouter (MB 21 september 1992)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De onbebouwde percelen zijn zeker geschikt voor woningbouw. Niet alleen hebben ze een eigen toegangsweg naar de straat maar bovendien zijn ze vrij groot (circa 1000m²) zodat er voldoende afstand kan gehouden worden t.a.v. de aanpalende woningen. Het bouwen in een tweede bouwzone vormt hier dus geen probleem. Het is wel aangewezen zo veel mogelijk groen te bewaren. Het perceel met de bestaande woning heeft een bestemming die niet overeenkomt met het werkelijk gebruik. Het is stedenbouwkundig verantwoord om ook hier een bestemming woongebied te voorzien.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming "stedelijk wonen". Het aantal woningen wordt wel beperkt tot 2 per perceel omdat het hier 2^{de} bouwzones betreft.

1.5.8 register planbaten en planschade

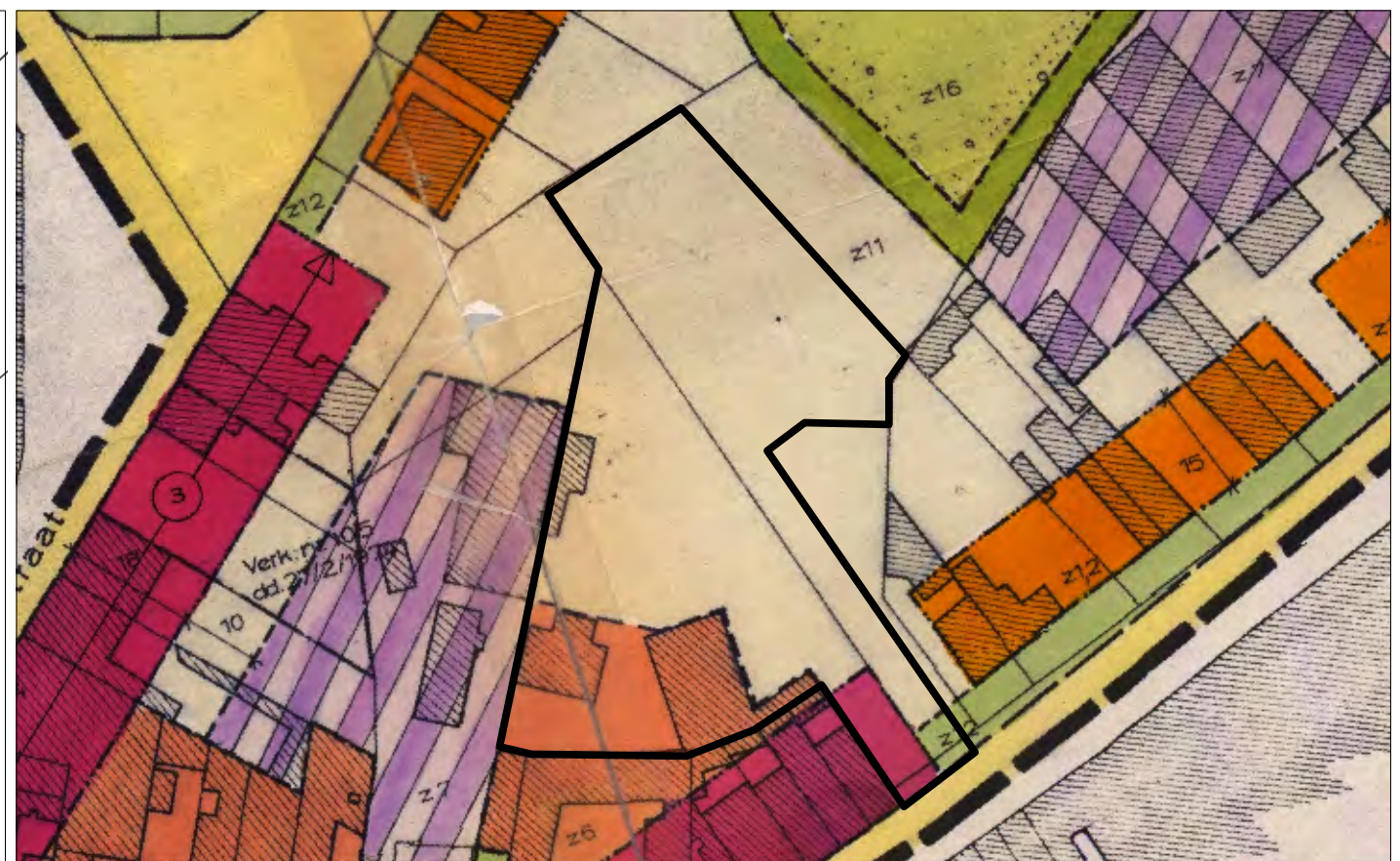
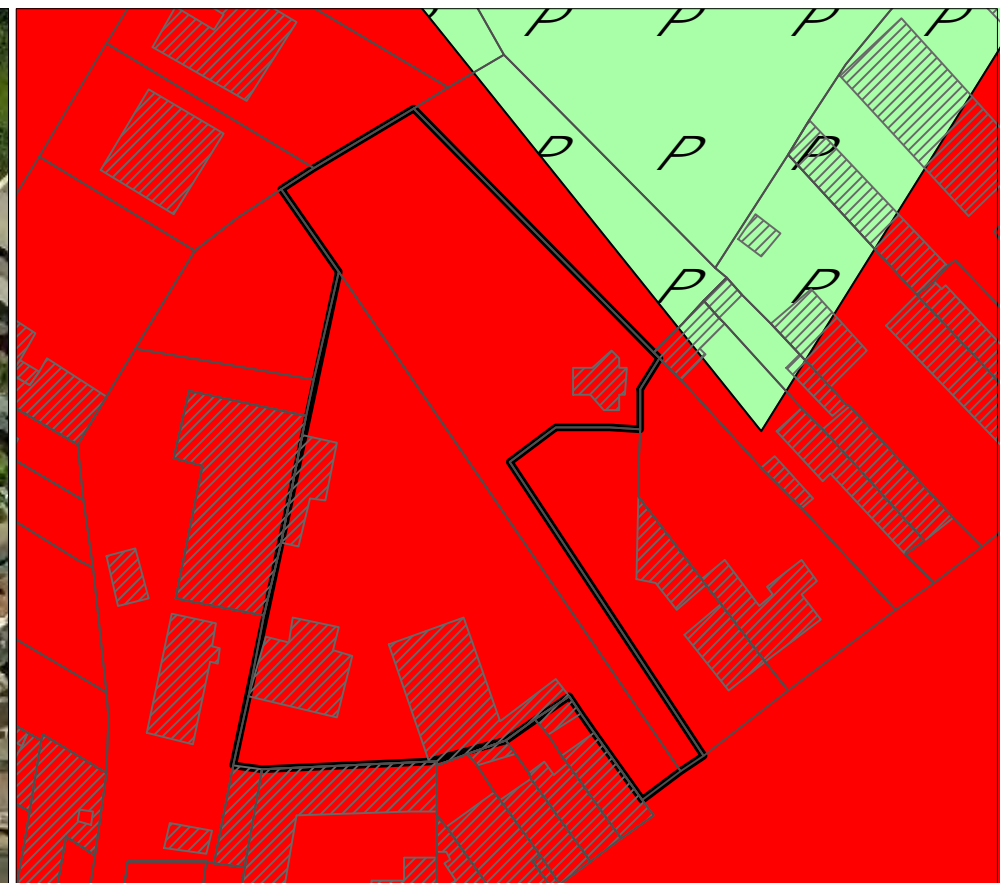
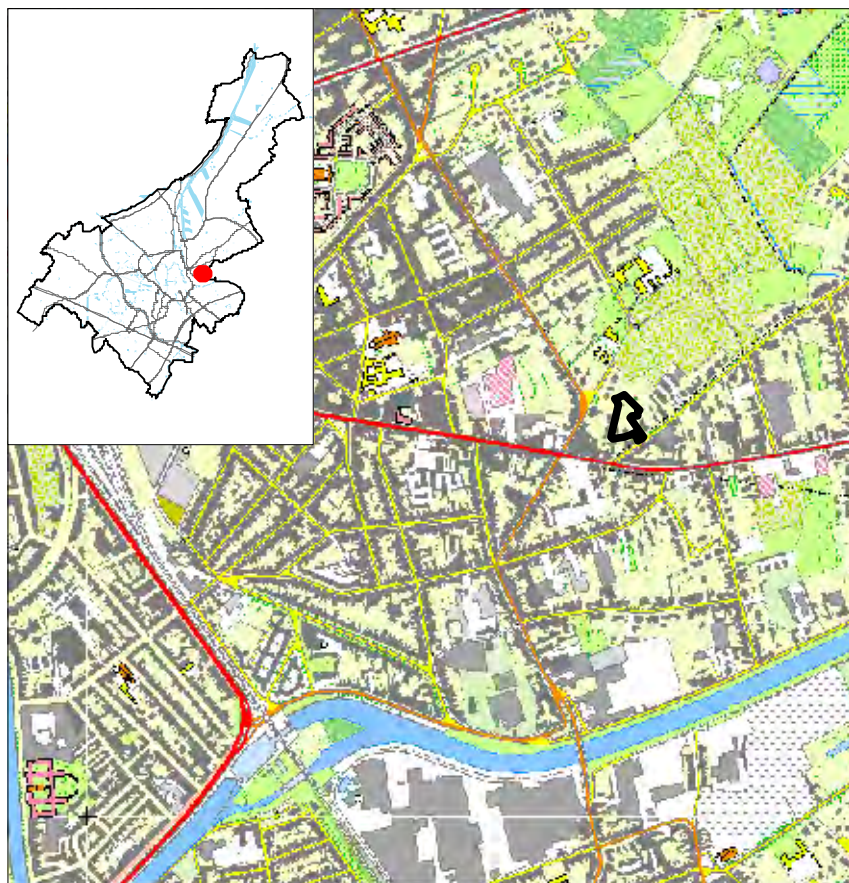
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor tuinen
- zone voor bijgebouwen
- zone voor voortuinstroken

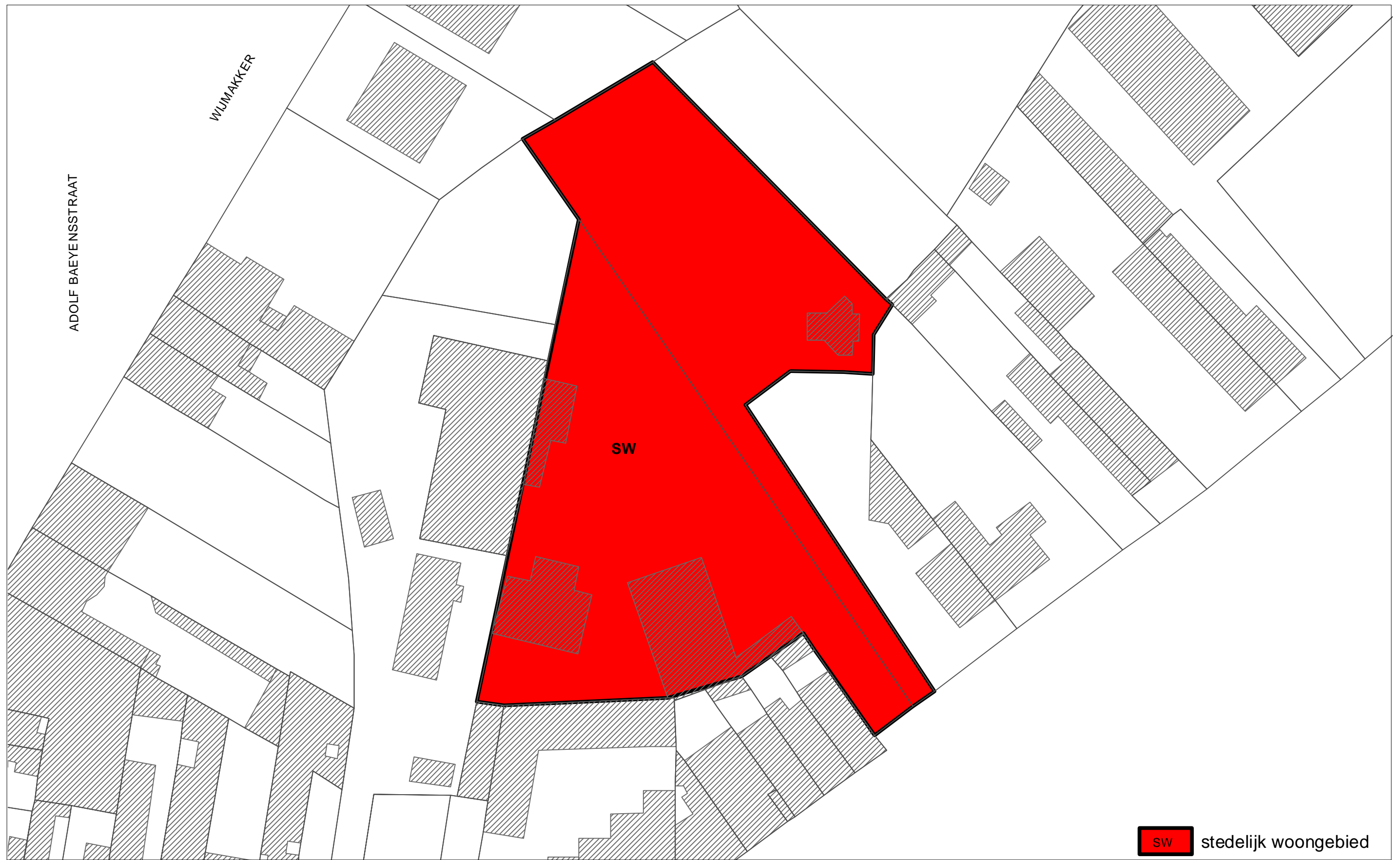
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Sint-Amandsberg – Herlegemstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

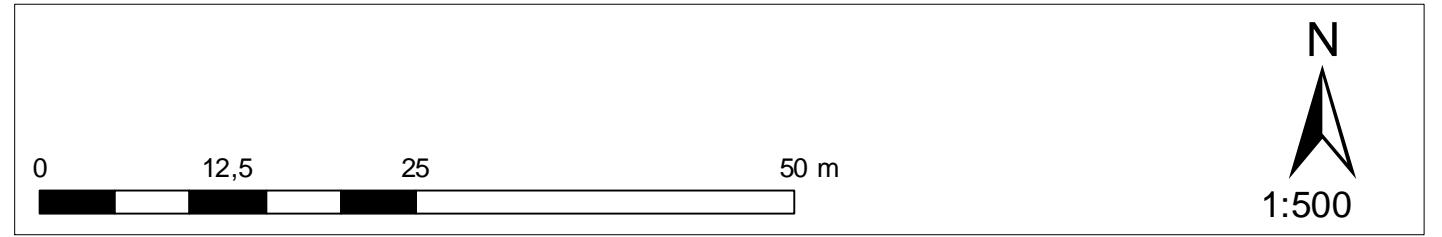
Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	BPA Sint-Baafskouter (MB 21/09/1992)
Feitelijke toestand		

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Herlegemstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>In de omgeving komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<p><i>Het betreft hier twee relatief grote percelen maar in tweede bouwzone. Per perceel worden er daarom slechts twee eengezinswoningen toegelaten met een bouwhoogte van die overeenkomt met de overwegende bouwhoogte in de omgeving.</i></p> <p><i>De woning zal op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant.</i></p> <p><i>Omdat deze woningen zich op een vrij grote afstand van de straat bevinden wordt ook de aanleg van een toegangsweg toegelaten.</i></p> <p><i>Bestaande bijgebouwen mogen worden behouden.</i></p>	<p>Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Per perceel zijn slechts twee woningen toegelaten. Met 'perceel' wordt de huidige perceelsindeling bedoeld.</p> <p>De nieuwe woningen worden op minstens 6m van de perceelsgrenzen ingeplant.</p> <p>De aanleg van één toegangsweg per perceel is toegelaten.</p> <p>Bestaande bijgebouwen kunnen worden behouden.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg – Herlegemstraat

Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in Sint-Amandsberg in de buurt "Sint-Baafskouter" nabij de grens met Destelbergen. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd een groot perceel in private eigendom . Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

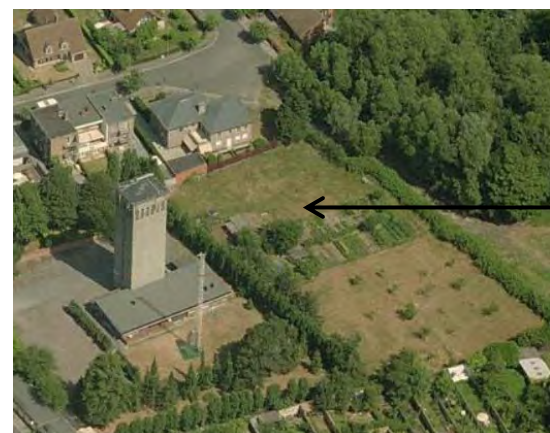
Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Sint-Baafskouter" welke sterk residentieel is. De woningen zijn er vooral eengezinswoningen van het type rijwoning.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit ongeveer de helft van een perceel van circa 0,5 ha groot. Het perceel is braakliggend, in gebruik als grasland en met een klein gedeelte in gebruik als moestuin.

Volgens de BWK heeft het plangebied geen specifieke natuurwaarden maar het aanpalende duidelijk gebied wel.



Waardevol groen volgens BWK



Zicht op de toegang van het deelgebied vanuit de Johannes Hartmanlaan

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor gekoppelde of open bebouwing, zone voor tuinen, zone voor voortuinstroken en zone voor wegen".

Dit deelgebied bevindt zich binnen het BPA Sint-Baafskouter (MB 21 febr. 1992)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het perceel heeft meer mogelijkheden dan wat de huidige bestemming toelaat. Het BPA laat nu immers slechts open of gekoppelde bebouwing toe. Het aantal woningen dat hier mogelijk is, is dus zeer beperkt en niet in overeenstemming met de woningdichtheid die het RSG voorschrijft. De verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de Johannes Hartmanlaan en de Kriekerijstraat is belangrijk voor de bereikbaarheid van het wijkpark. Om die reden moet de ontsluiting van dit deelgebied zo veel als mogelijk op eigen terrein gebeuren en niet interfereren met het fietsers en voetgangerspad. Volledig kan dit niet omdat er een aansluiting moet gemaakt worden met de Johannes Hartmanlaan. De bouwzone wordt hier wel niet uitgebreid naar het volledige perceel maar wijzigt wel van inhoud. Nu is er slechts een beperkte bebouwing mogelijk wat een zeer lage bebouwingsdichtheid geeft. De richtdichtheid van 25w/ha kan zo niet worden gehaald. Met rijwoningen is dit ook moeilijk. Het perceel is immers vrij diep en laat op dat vlak geen efficiënte bebouwing met eengezinswoningen toe. Een andere woningtypologie kan een grotere woningdichtheid mogelijk te maken en is ook beter te integreren in de omgeving omdat er dan geen traditionele straat nodig is.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het volledige deelgebied krijgt een bestemming "stedelijk woongebied". Diverse woningtypologieën zijn mogelijk. De ligging naast een wijkpark en natuurgebied vraagt extra aandacht naar inplanting en bereikbaarheid. De ontsluitingswegenis moet minimaal gehouden worden en maximaal op het perceel zelf voorzien worden.

1.5.8 register planbaten en planschade

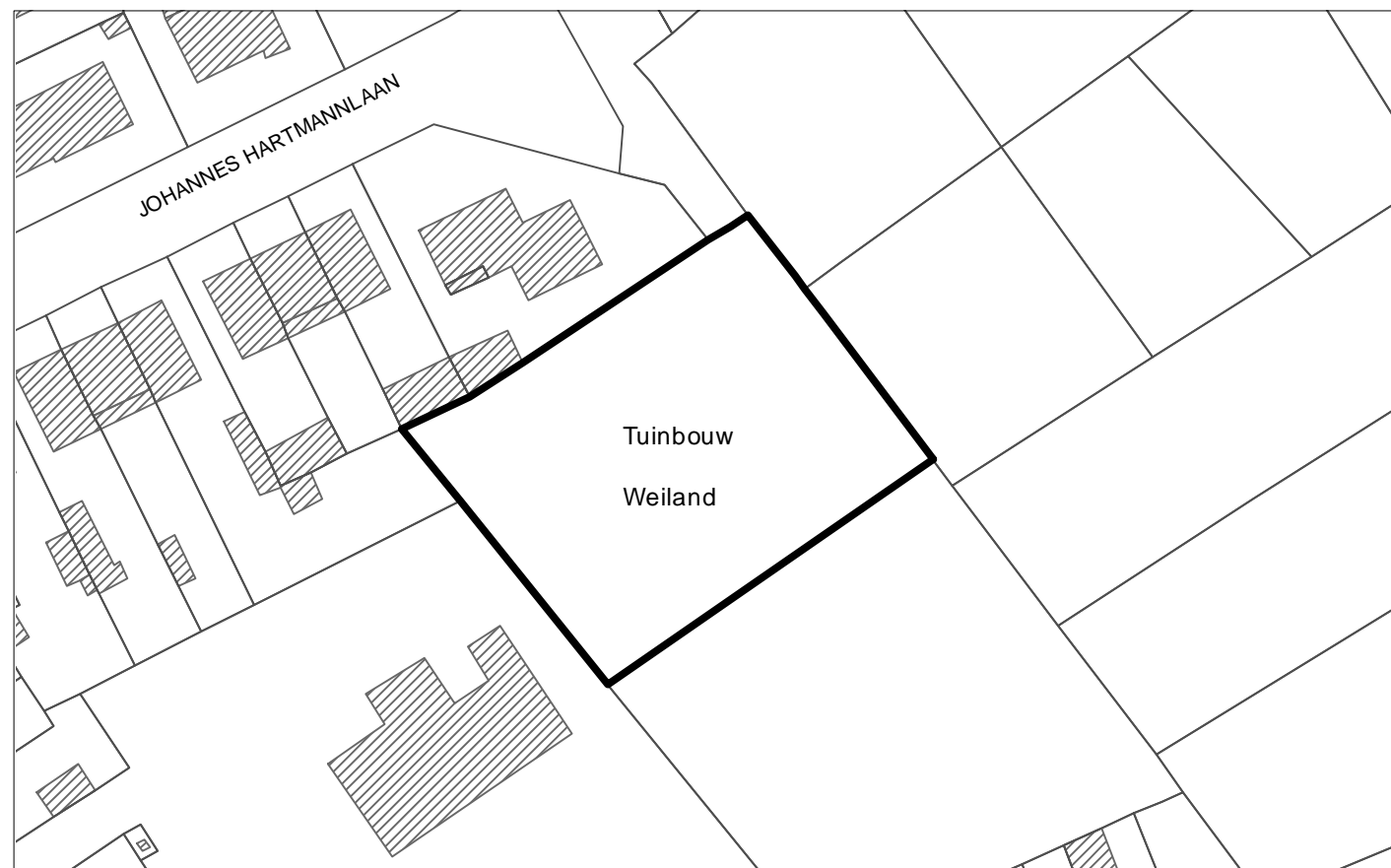
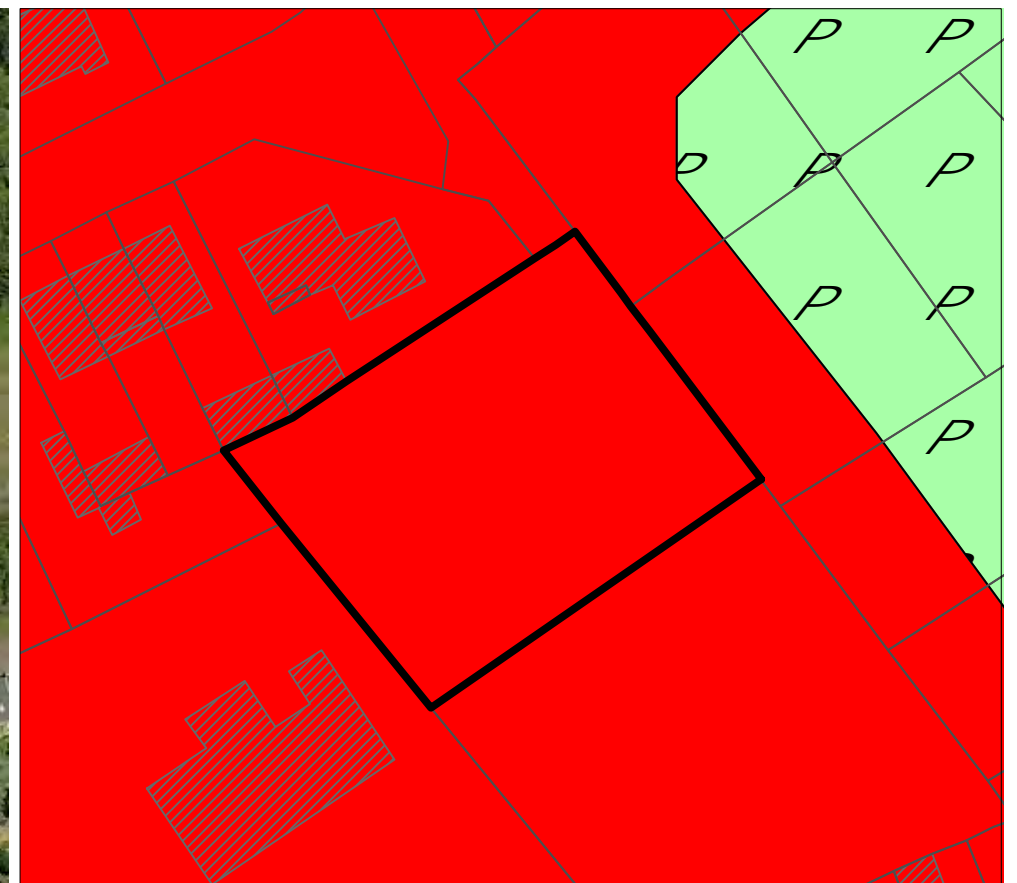
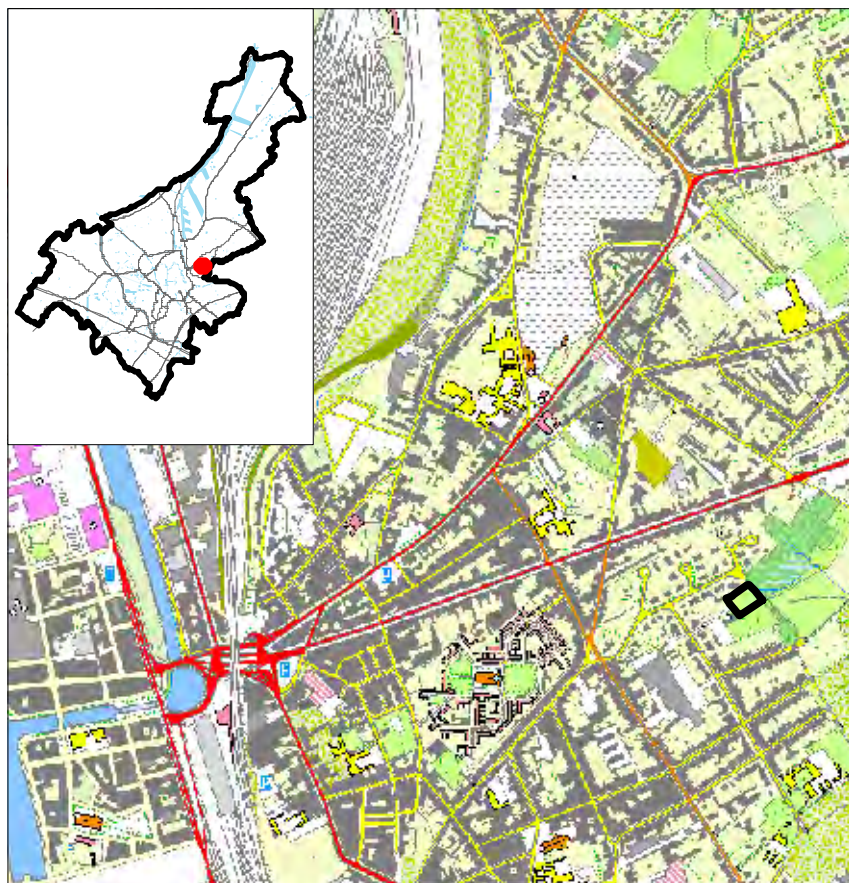
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gekoppelde of open bebouwing
- zone voor tuinen
- zone voor voortuinstroken
- zone voor wegen

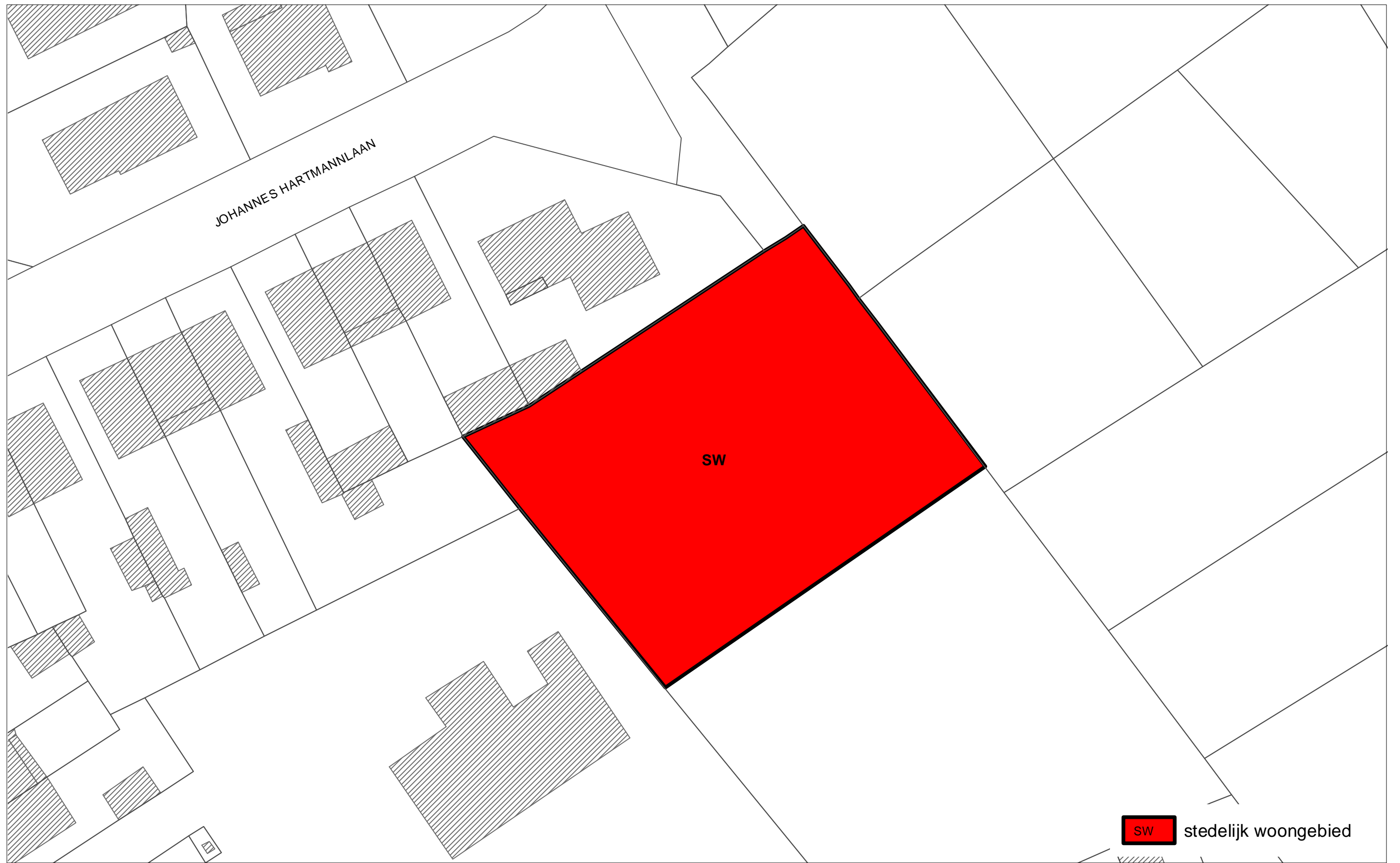
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



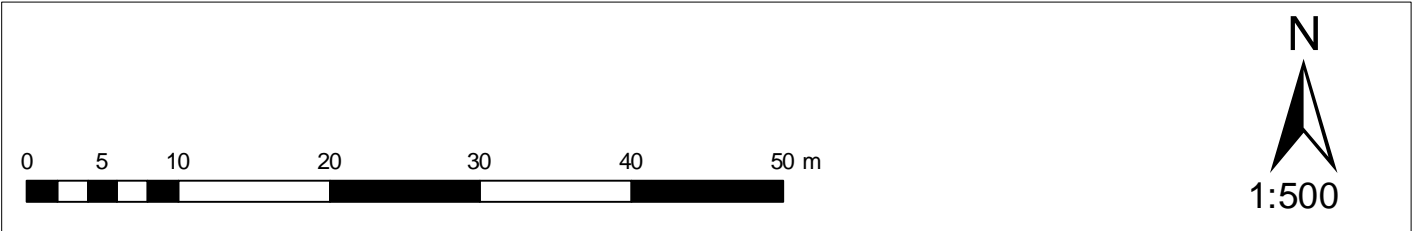
Deelgebied Sint-Amandsberg - Johannes Hartmanlaan
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPASint-Baafskouter (MB 21/09/1992)	

<div style="display: inline-block; background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">SW</div> Stedelijk woongebied Johannes Hartmanlaan <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is een zuivere woonomgeving. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p> <p><i>In dit gebied is de aanleg van een ontsluitingsweg toegelaten om bebouwing mogelijk te maken.</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p>
Inrichting	<p><i>De bestaande woningtypologieën en bouwhoogtes dienen als referentie maar de ligging nabij een park en de grote diepte van het perceel maken dat het stedenbouwkundig verantwoord is om een iets grotere bouwhoogte te voorzien en ook meergezinswoningen toe te laten.</i></p> <p><i>Dit evenwel op voorwaarde dat er extra aandacht wordt gegeven aan de landschappelijke integratie van gebouwen en ontsluitingsweg, de aanwezigheid van belangrijke natuurwaarden in de nabije omgeving, de aanwezigheid van een fiets- en voetgangersverbinding...</i></p> <p><i>De minimale woningdichtheid die het RSG vooropstelt is van toepassing.</i></p> <p><i>Om het terrein te kunnen bebouwen is de aanleg van een ontsluitingsweg nodig die aansluit op de openbare weg. Omdat het plangebied ook paalt aan een groengebied is een groenscherm op deze rand van het perceel noodzakelijk. Bestaande houtkanten worden maximaal behouden.</i></p>	<p>Binnen deze zone zijn diverse woningtypologieën toegelaten maar meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan straatzijde. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen.</p> <p>De inplanting van verhardingen en gebouwen houdt rekening met de waardevolle elementen in de nabije omgeving.</p> <p>De minimale woningdichtheid bedraagt 25w/ha.</p> <p>De noodzakelijke ontsluitingsweg wordt zo beperkt mogelijk gehouden en moet op eigen terrein aangelegd behalve ter hoogte van de aansluiting op de Johannes Hartmanlaan. De aanwezige houtkanten worden maximaal behouden.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Johannes Hartmanlaan
Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een bestaande woning met bijhorende bijgebouwen in private eigendom. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de kern van de deelgemeente. Deze omgeving is sterk residentieel met bijna uitsluitend rijbebouwing.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied situeert zich in de Joseph Gerardstraat en bestaat uit een woning met loods welke vroeger eigendom was van De Post en gebruikt werd als postgebouw voor deze deelgemeente vóór de post verhuisde naar zijn huidige locatie op de Grondwetlaan. Daarna werd het aangekocht door een particulier die het gebruikt als woning met kunstatelier.



Links het vroegere postgebouw en rechts het zicht op de voorgevel van het vroegere postgebouw

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor openbare diensten en zone voor ambachtelijke niet hinderlijke bedrijven". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Campo Santo (MB 29 september 1988). Voor dit pand werd er ook een planologisch attest ingediend (4 april 2011) en afgeleverd op 5 oktober 2012 door het college.

De conclusie wordt hieronder weergegeven :

"De aangevraagde bestemmingswijziging tot een woongebiedbestemming kan worden bijgetreden.

Het behoud van de woonentiteit in de voormalige postmeesterswoning (op de verdiepingen) en van het kunstenaarsatelier in de voormalige lokettenzaal, binnen het bestaande bouwvolume is voor vergunning vatbaar. De voormalige kantine en archiefruimte kunnen, binnen het bestaande volume, ingericht worden ten behoeve van een nieuwe woning (zie standpunt m.b.t. de uitbreiding op korte termijn)."

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestemming volgens het BPA laat geen andere bestemming toe dan openbare diensten. Dit geeft problemen bij het afleveren van vergunningen wanneer men dit gebouw grondig wil verbouwen of een andere functie geven. Het gebouw een meer flexibele bestemming geven zowel ifv het huidig gebruik als voor de toekomst kan dit probleem oplossen.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het gebouw krijgt een bestemming als "stedelijk woongebied".

1.5.8 register planbaten en planschade

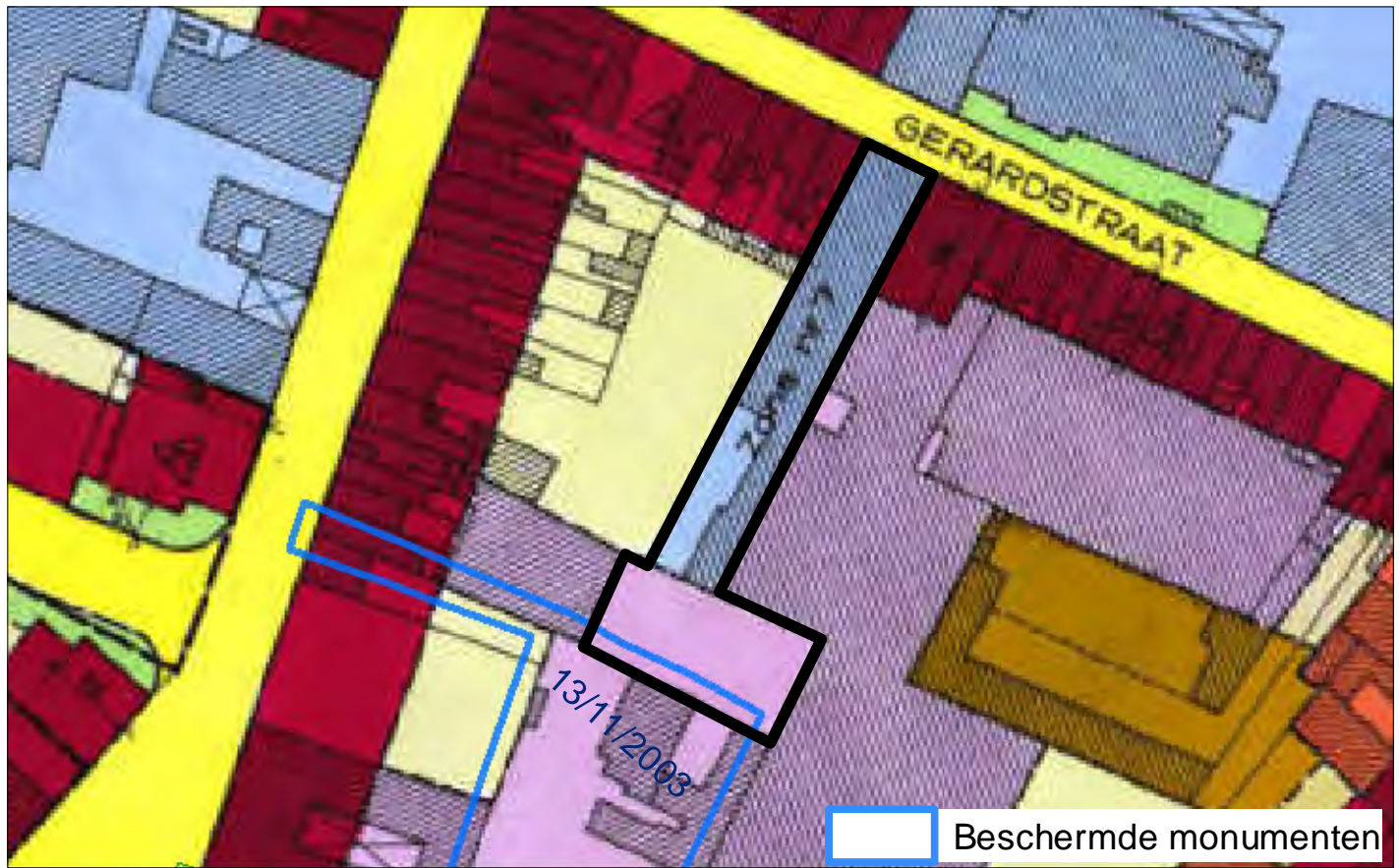
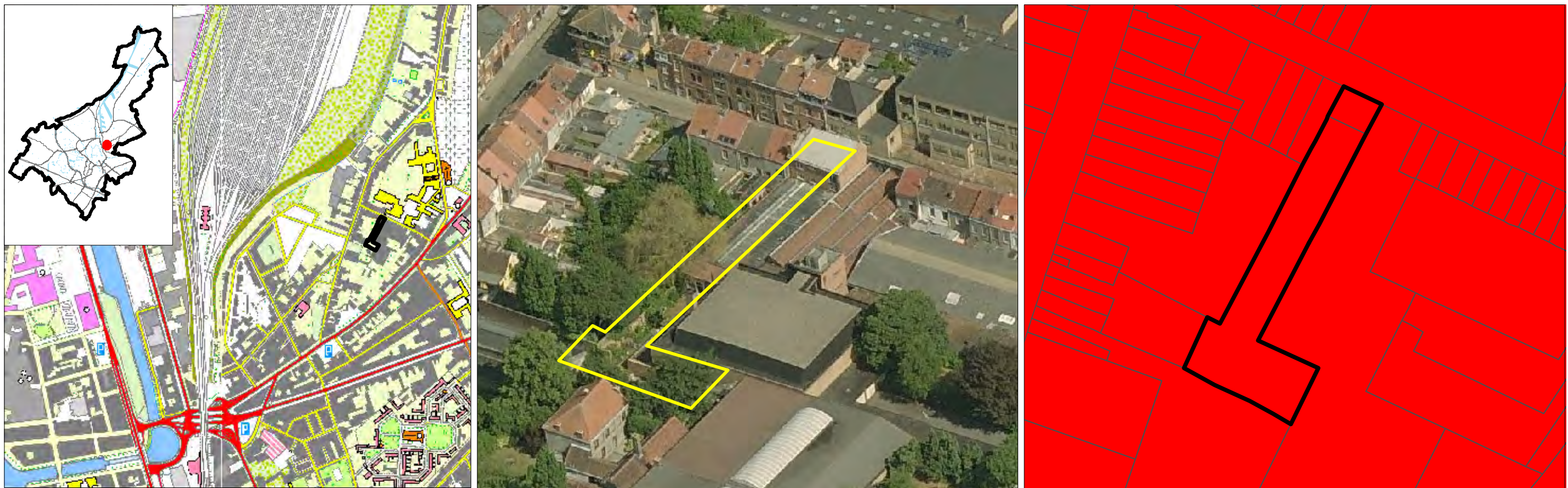
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor openbare diensten.
- zone voor ambachtelijke niet hinderlijke bedrijven

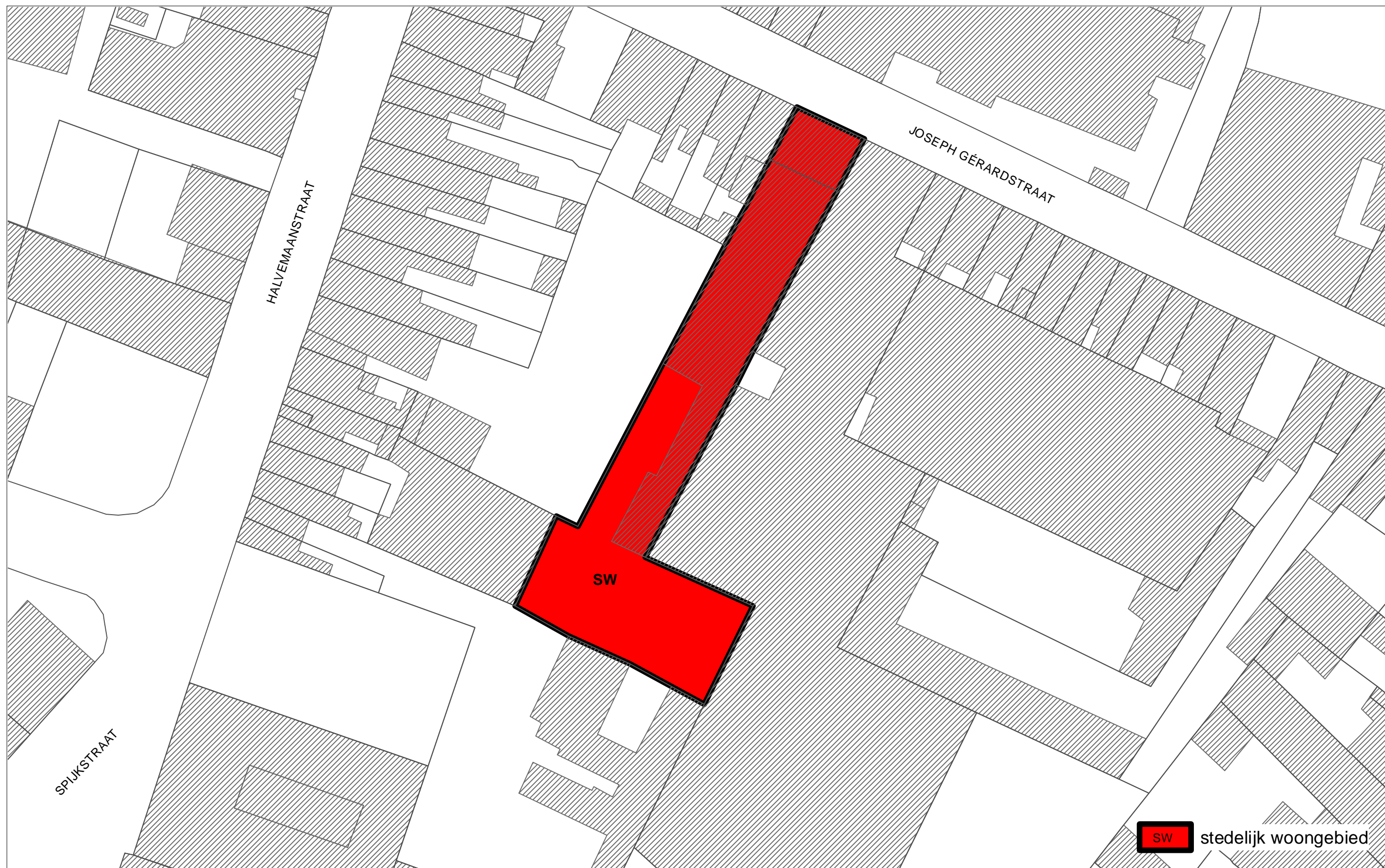
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



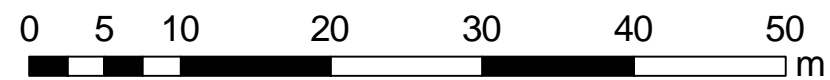
Deelgebied Sint-Amandsberg - Joseph Gerardstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Campo Santo (MB 29/09/1988)	

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Gerardstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is hoofdzakelijk een woonomgeving. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p> <p><i>Deze bestemming laat toe wat het planologisch attest voorziet: "de verbouwing van de postmeesterswoning tot een eengezinswoning, in combinatie met een aan deze woning ondergeschikt gastenverblijf, en de inrichting van het kunstenaarsatelier en een nieuwe eengezinswoning in de kantine en archiefruimte van het voormalige postkantoor, mits het voldoen aan een aantal voorwaarden"</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p>
Inrichting	<p><i>Voor de hoofdgebouwen aan straatzijde : het huidig gabariet is de referentie.</i></p> <p><i>Voor de tuinzone worden de bepalingen van het planologisch attest uitvoerbaar gemaakt. Meer dan dat wordt er niet toegelaten omdat het programma en de bebouwingsgraad volgens het planologisch attest reeds vrij zwaar is.</i></p>	<p>Hoofdgebouwen langs straatzijde (strook eerste 20m): de gebouwen mogen gerenoveerd, verbouwd of herbouwd worden.</p> <p>Voor het deel van het perceel achter de hoofdgebouwen: het bestaande gebouwenbestand is bepalend voor het max. bouwvolume bij her- of verbouwen.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Joseph Gerardstraat
Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in Sint-Amandsberg, in de rand van de buurt "Westveld". De situering is terug te vinden op het overzichtsplan van de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Westveld" en bevindt zich aan de grens met Destelbergen ter hoogte van de Ledebeek. Deze omgeving is sterk residentieel met zowel rij- als halfopen bebouwing.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Het deelgebied wordt gevormd door drie percelen waarvan twee onbebouwde (Kwadenplasstraat) en één bebouwd (Admiraalstraat). De onbebouwde percelen zijn deels begroeid met hoogstammig groen.



Zicht op de onbebouwde percelen in de Kwadenplasstraat



Zicht op de wachtgevel in de Admiraaldreef

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor gesloten bebouwing, zone voor voortuinstrook, zone voor koeren tuinen". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Westveld B (MB 13 april 1988)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De percelen in de Kwadenplasstraat

In tegenstelling tot alle andere percelen in de omgeving werden er op de percelen die grenzen aan de Kwadenplasstraat geen bouw mogelijkheden voorzien alhoewel deze daartoe wel mogelijkheden bieden. Ook in vroegere BPA's was dit zo maar dit heeft wellicht te maken met het feit dat deze percelen vroeger niet gelegen waren aan een uitgeruste weg. De Kwadenplasstraat was vroeger immers een smalle aardeweg zonder enig nutsleidingen maar werd in de loop van de jaren verhard als een normale straat alhoewel die erg smal blijft. Ondertussen werden er langs dezelfde straat maar dan op grondgebied Destelbergen reeds enkele woningen gebouwd. Bij behoud van de huidige perceelsstructuur is op deze twee percelen een bouw mogelijkheid voorzien voor eengezinswoningen bv. onder de vorm van koppelbouw. Het noordelijke perceel is immers vrij smal (circa 10m) waardoor daar enkel een kopgebouw op mogelijk is. Hierdoor is dit is bepalend voor de bouwwijze op het andere perceel. Bij herverkaveling zijn ook andere inplantingen mogelijk en meer dan twee eengezinswoningen.

Het perceel in de Admiraaldreef

Dit perceel is reeds bebouwd maar omdat het BPA de bouwzone aan de zijde van de straat voorziet is de woning die zich achteraan op het perceel bevindt zonevreed. Dit heeft voor problemen gezorgd bij de renovatie. Het perceel is echter vrij groot en breed (circa 1000m², 17m breed) Het perceel grenst ook aan een woning met wachtgevel. Daarom worden de mogelijkheden van het BPA behouden (= afwerking wachtgevel aan straatzijde) en wordt ook de zonevreedde woning opgenomen in een bouwzone.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het gebied krijgt een bestemming voor "stedelijk wonen" en wordt voorbehouden voor eengezinswoningen.

1.5.8 register planbaten en planschade

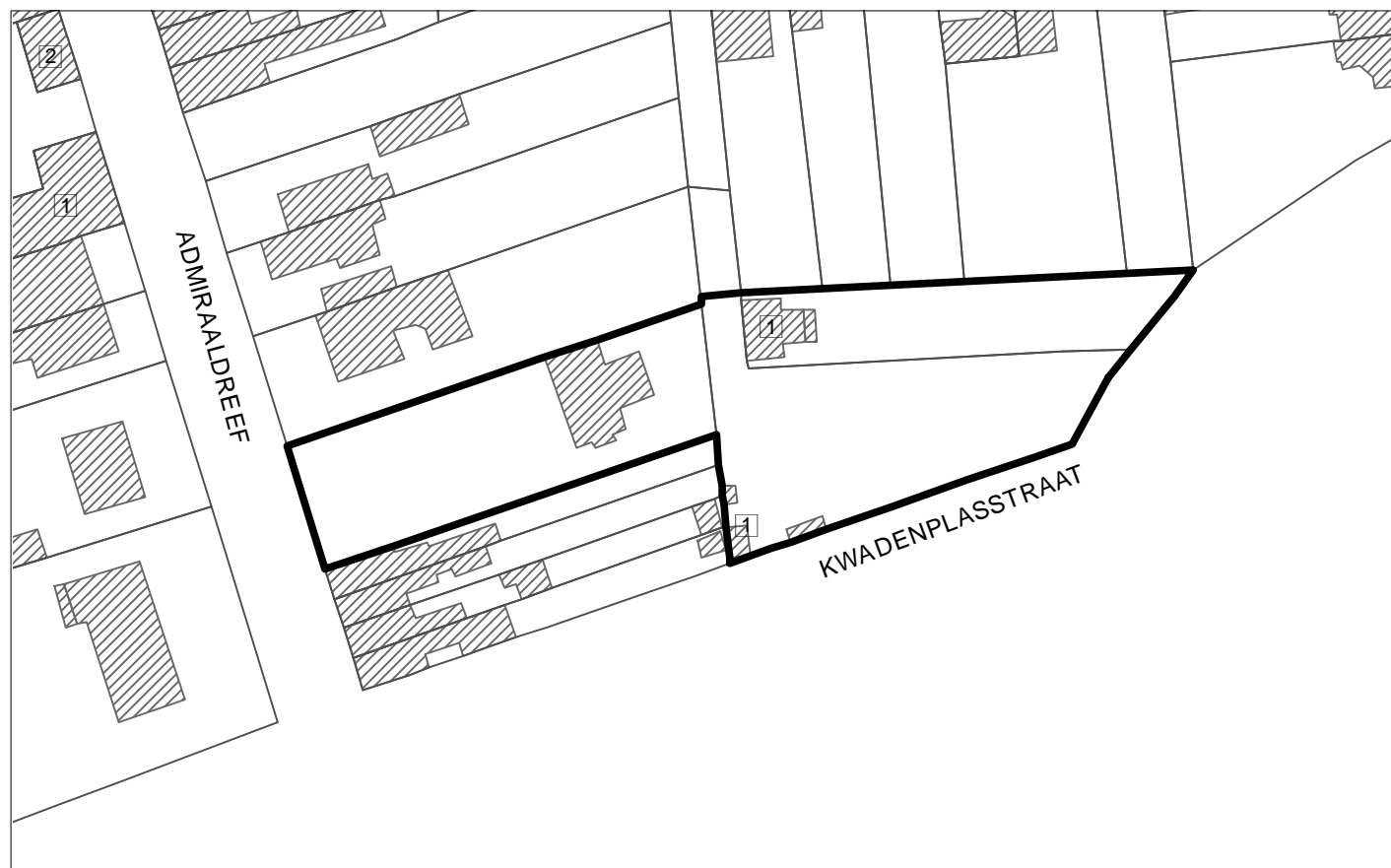
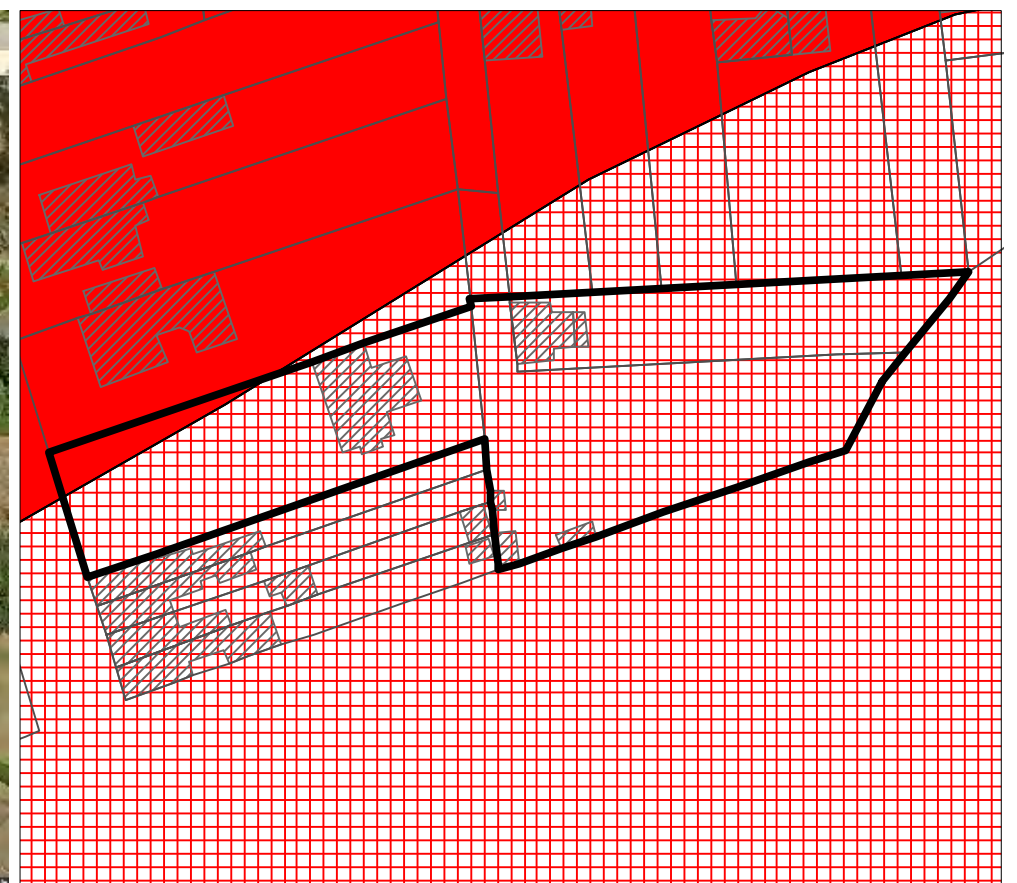
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor voortuinstroken
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor gesloten bebouwing

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Kwadenplasstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Westveld B (MB 13/04/1988)	

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Kwadenplasstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is residentieel. Daarom wordt er dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p> <p><i>Om de twee onbebouwde percelen met een voldoende dichtheid te kunnen bebouwen zal de aanleg van een ontsluitingsweg noodzakelijk zijn.</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p> <p>De aanleg van een ontsluitingsweg is toegelaten.</p>
Inrichting	<p><i>De bestaande woningtypologie (eengezinswoningen) en bouwhoogtes in de omgeving dienen als referentie.</i></p>	<p>Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.</p>



Deelgebied Sint-Amansberg - Kwadenplasstraat

Kaart 2. Grafisch plan



1:500

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door één perceel palend aan de grens met Destelbergen. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt Nijverheidskaai. Deze omgeving is sterk residentieel en met veel open maar ook halfopen bebouwing. In het binnengebied zijn ook nog enkel grote onbebouwde percelen aanwezig.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied wordt gevormd door een langgerekt perceel dat zich langs de grens met Destelbergen bevindt en dat in gebruik is als weiland.



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor buffergroen". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Nijverheidskaai (MB 9 juni 1995)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De zone voor buffergroen werd in het BPA opgenomen om een buffer te vormen tussen de residentiële woonwijk op Gents grondgebied en het omvangrijk bedrijventerrein, zoals voorzien in het gewestplan, op grondgebied Destelbergen. Deze bedrijfsgebouwen in dit industriegebied zijn evenwel in de loop van de jaren verlaten door de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten en werden deels ingevuld met meer commerciële/dienstverlenende activiteiten.

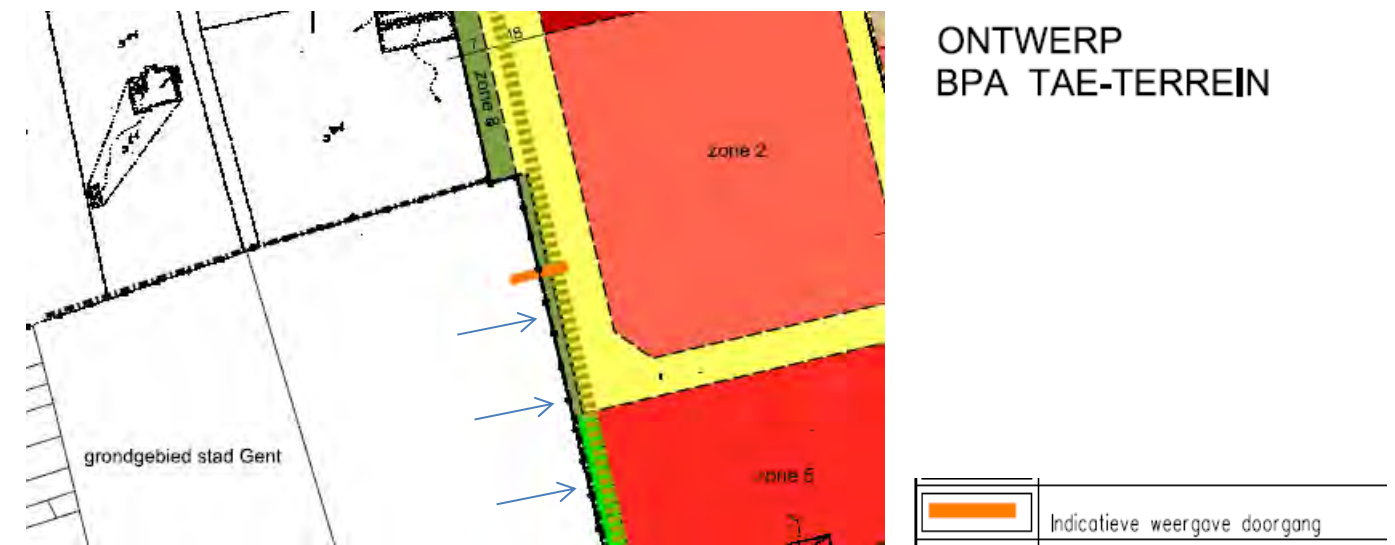
De laatste jaren is de gemeente Destelbergen een BPA opgemaakt om de bestemming "industriegebied" volgens het gewestplan te wijzigen naar hoofdzakelijk een woonbestemming. Dit project is op dit ogenblik volop in uitvoering.

In het gewestelijk RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent kreeg het omvangrijke binnengebied op Gents grondgebied reeds een bestemming "stedelijk woongebied".

Beide elementen maken dat het behoud van de bufferzone geen zin meer heeft. Bovendien vormt deze bufferzone een barriere zodat dit omvangrijk binnengebied op Gents grondgebied niet goed kan ontsloten worden. Er zijn immers geen ontsluitingswegen meer mogelijk vanuit zuidelijke, westelijke of noordelijke richting. Alles is daar dichtgebouwd met woningen. Dit gebied kan dus enkel ontsloten worden via de nieuwe wegenis voorzien in het BPA TAE van Destelbergen en daarvoor wordt de "zone voor buffergroen" best omgezet naar woongebied. Het binnengebied zelf heeft dus reeds de geschikte bestemming gekregen via het G-RUP.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het gebied krijgt een bestemming als stedelijk woongebied.



1.5.8 register planbaten en planschade

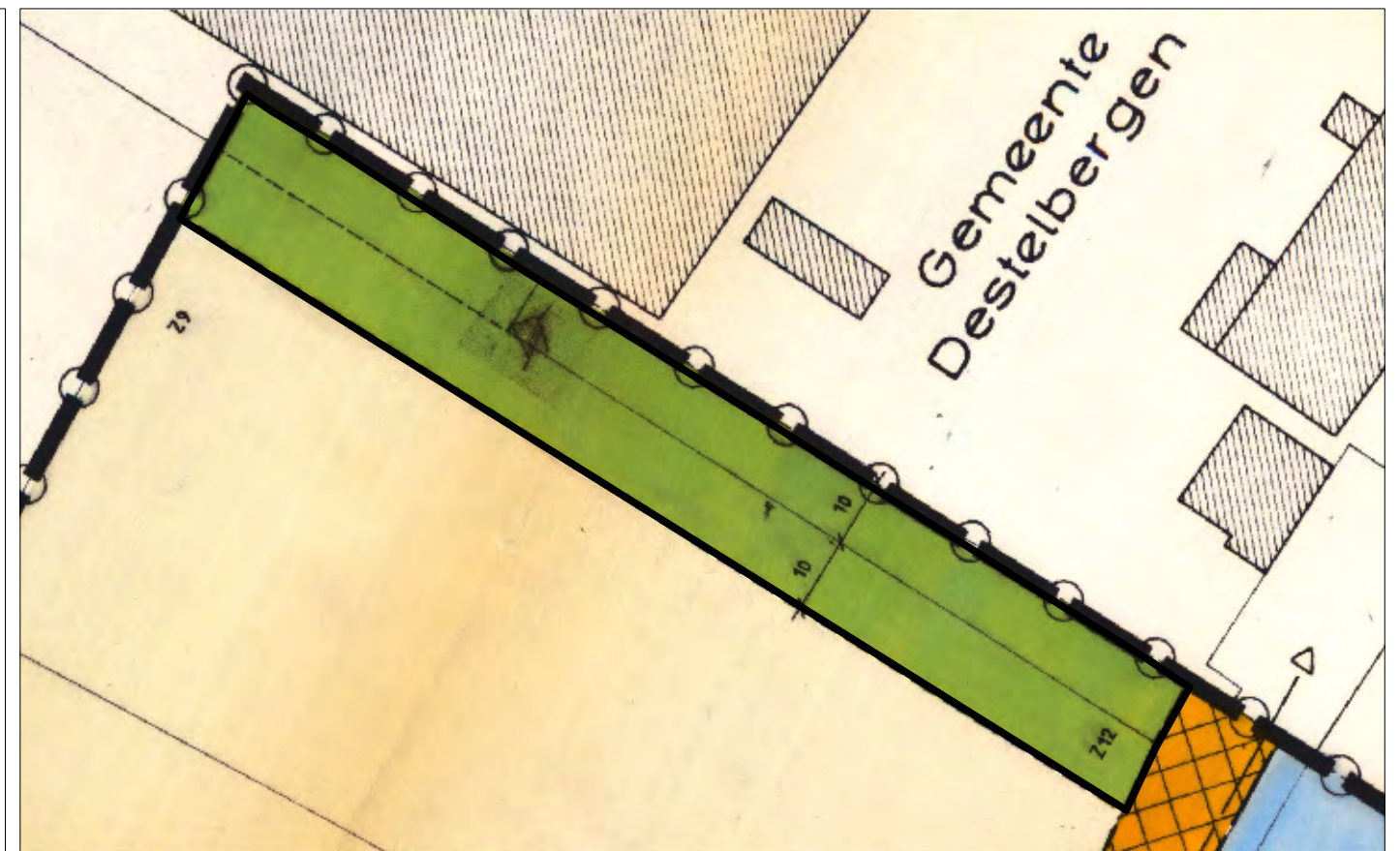
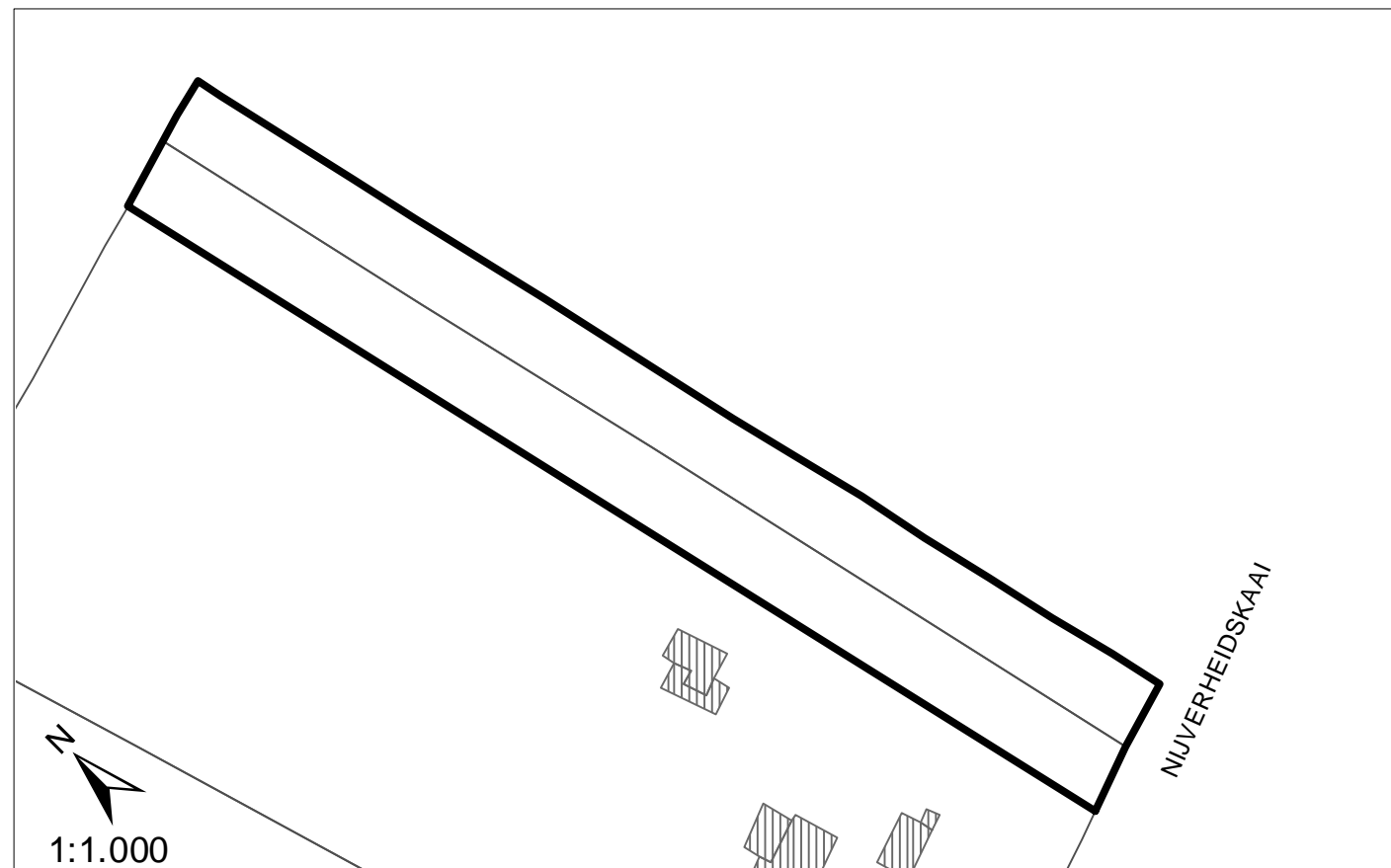
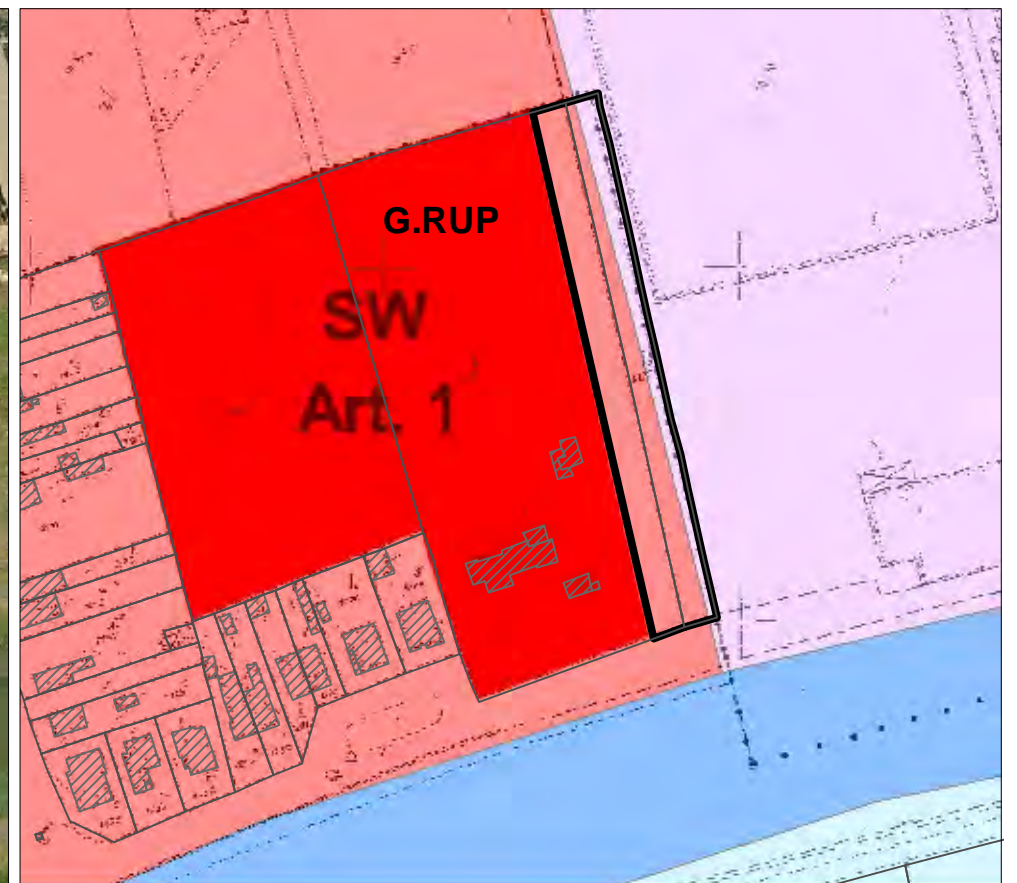
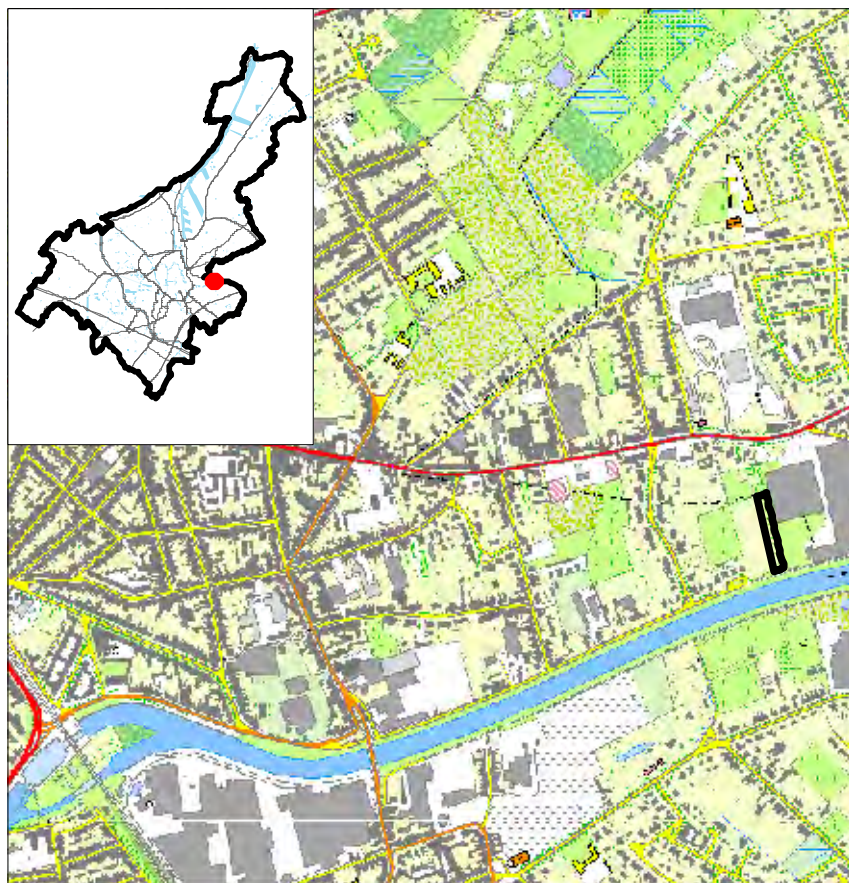
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor buffergroen.

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Nijverheidskaai
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan+G.RUP
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Nijverheidskaai (MB 9/06/1995)	

SW	Stedelijk woongebied Nijverheidskaai <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Het is vooral de bedoeling om een 'zone voor buffer' op te heffen zodat het mogelijk wordt om het binnengebied te ontsluiten via een ontwikkeling op het aanpalende grondgebied van Destelbergen en om ook woonontwikkelingen in de huidige "bufferstrook" mogelijk te maken.</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<i>Het is echter onduidelijk waarvoor deze smalle strook op de gemeentegrens en op de grens van twee heel verschillende gebieden zal aangewend worden. Daarom wordt hier weinig bijkomende ruimtelijke opties geformuleerd. In elke geval is hier een visie nodig die een veel ruimer gebied bestrijkt dan het plangebied.</i>	Bebouwing richt zich naar de woningtypologie en de bouwhoogte in de omgeving. Ontsluitingswegen passen in een ruimere visie op verkeersontsluiting en richten zich qua aanleg op de reeds aanwezige wegenis.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Neverheidskaai

Kaart 2. Grafisch plan



1:1.000

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de buurt "Achtendries" in Sint-Amandsberg. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

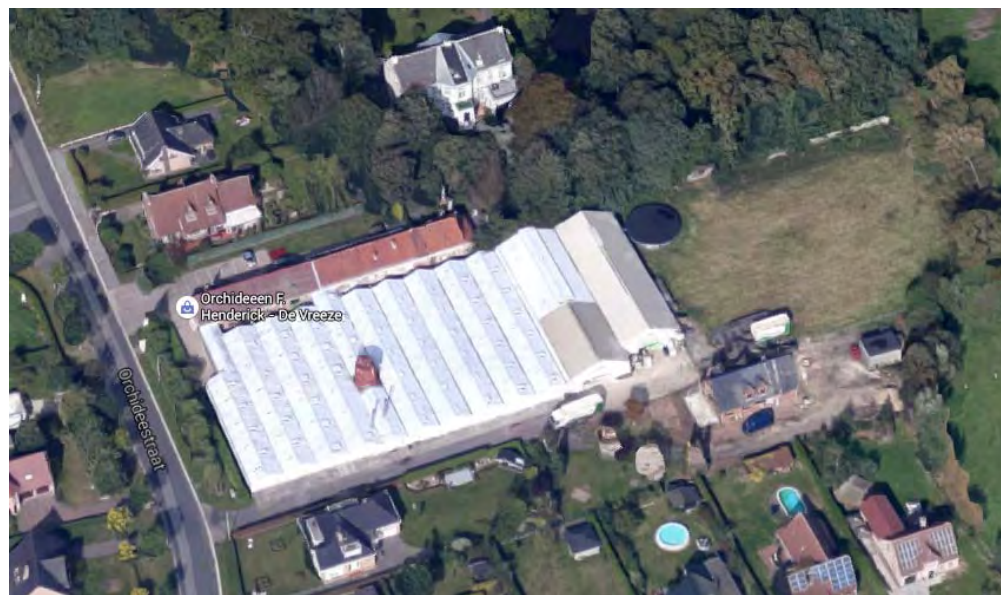
1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Achtendries" Deze omgeving is sterk residentieel met uitsluitend open bebouwing. Het perceel paalt aan het beschermd kasteel "Achtendries".

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat enerzijds uit een groot perceel van circa 0,8 ha waarop zich aan straatzijde en ongeveer op de helft van de perceelsoppervlakte een groot serrecomplex bevindt. De rest is een grasveld. Aan de zuidzijde bevindt zich tegen de serres ook een smalle verharde weg die tot achteraan de serres loopt en ook gebruikt wordt voor de bereikbaarheid van een villa die zich in tweede bouwzone bevindt.



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor tuinen, zone voor open of gekoppelde bebouwing, zone voor wegen en zone voor voortuinstraken".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Achtendries-1 (MB 23 december 1987). Verder is het achterste deel ook opgenomen in deelgebied 6 van het gewestelijke RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent en heeft daar een bestemming "stedelijk woongebied". Het gemeentelijk RUP kan hier een verdere detaillering aan geven.

Op het perceel rusten ook twee verkavelingsvergunningen (verk. nr. 2010SA269/00 en verk. nr. 1983SA055/01)

De oudste dateert van voor de goedkeuring van het BPA Achtendries-1 en is nog moeilijk uitvoerbaar. De andere is vrij recent en kan eventueel behouden en uitgevoerd worden.

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het BPA voorziet enkel aan zijde van de Orchideestraat bouwmogelijkheden en ook in beperkte mate achteraan via een nog aan te leggen weg in een verkaveling die zich buiten dit deelgebied situeert. Zolang deze weg niet is aangelegd is verkaveling van dit achterste deel onmogelijk. Een groot deel van dit perceel heeft echter een bestemming voor tuinen. De voorziene bouwmogelijkheden maken geen efficiënt

gebruik van dit omvangrijke perceel. Nu zijn er maximaal 8 woningen mogelijk. Dit betekent een woningdichtheid van 10W/ha wat heel laag is. Het perceel is groot genoeg om extra bebouwing te verdragen. De aanwezigheid van een private weg kan, mits hij wordt doorgetrokken, het achterliggend gebied ontsluiten. Er is trouwens reeds een woning op een aanpalend perceel die daar gebruik van maakt.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming voor "stedelijk woongebied". Er moet wel rekening gehouden worden met de aanwezigheid van het beschermd kasteel en het park.

1.5.8 register planbaten en planschade

De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

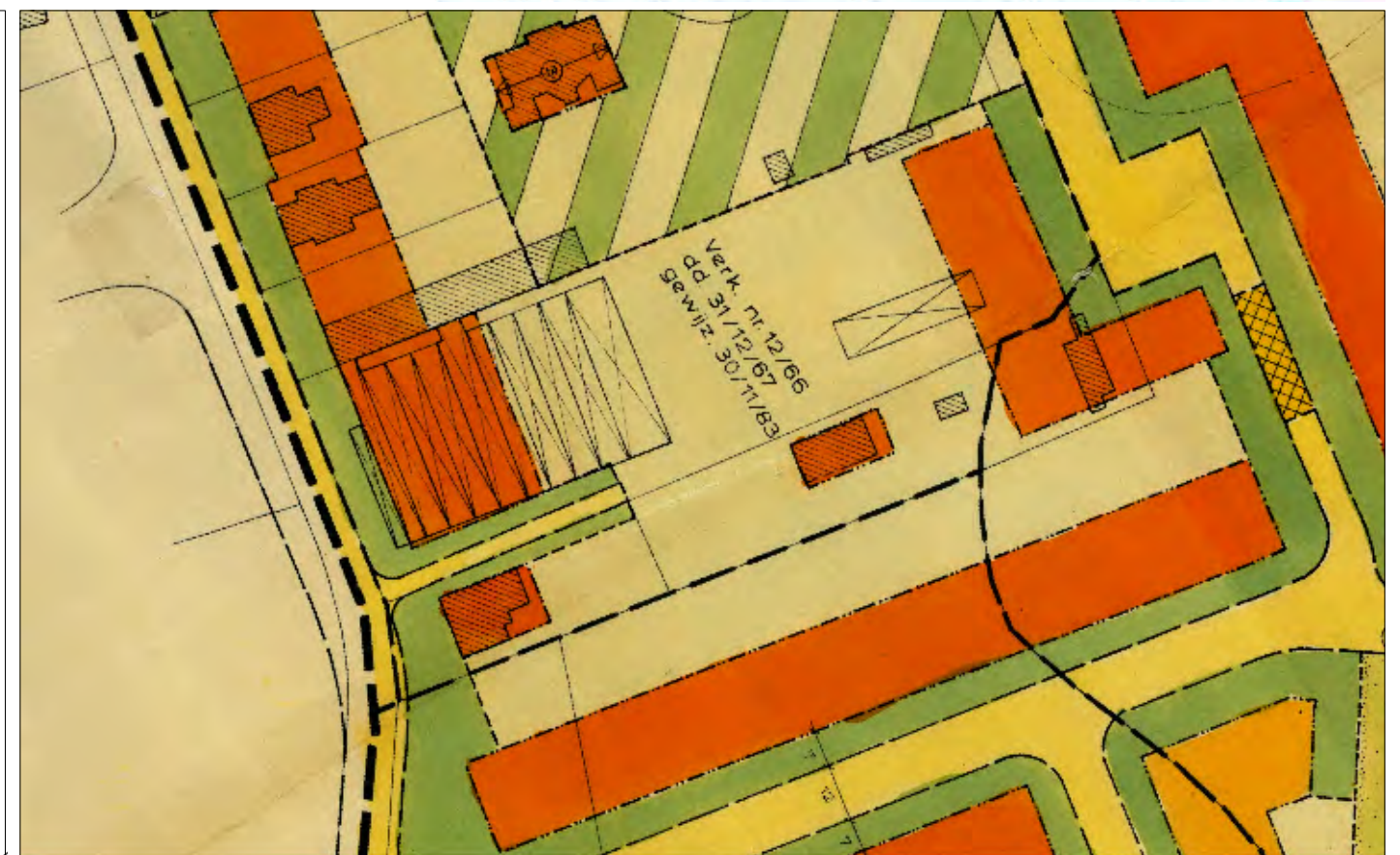
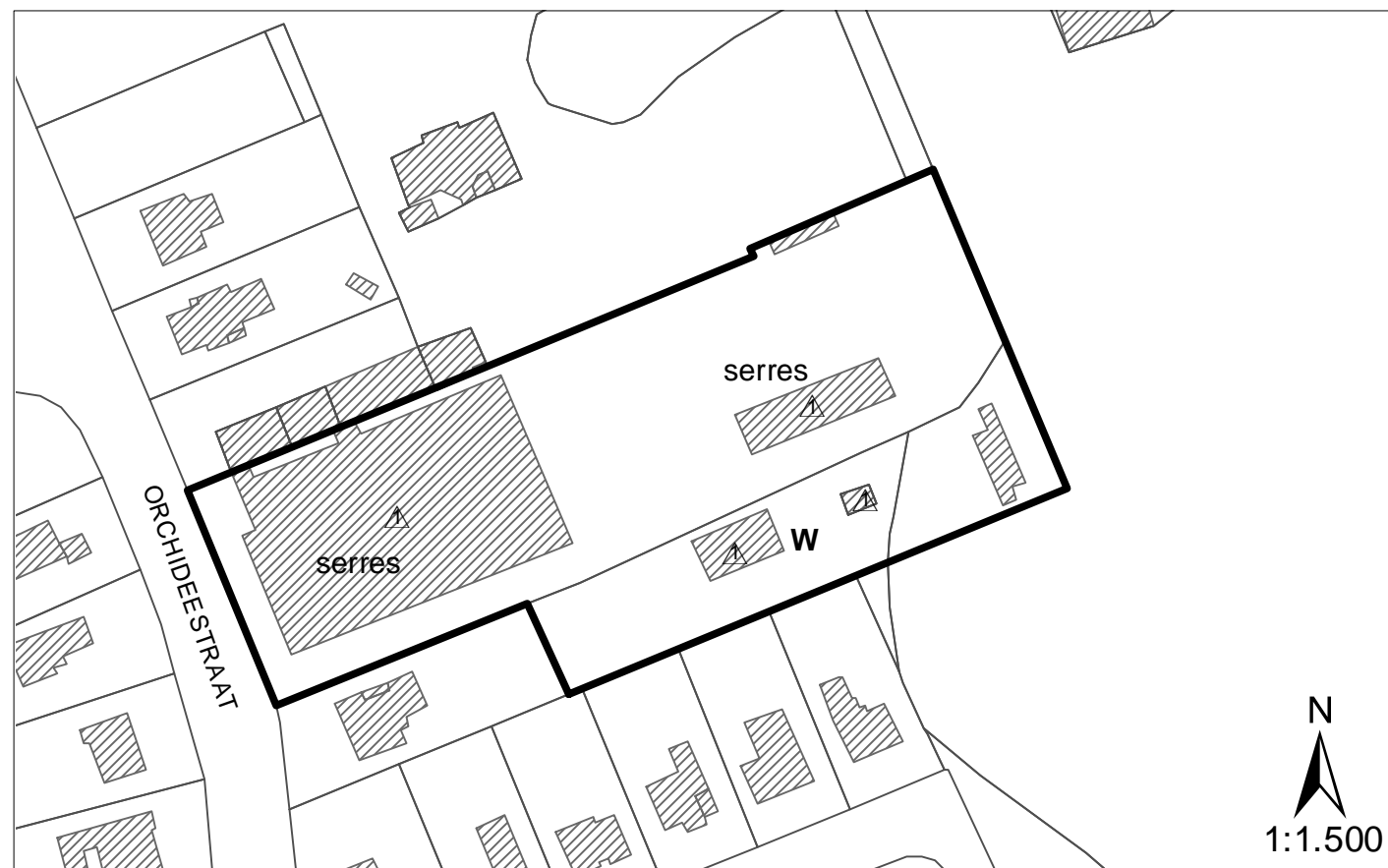
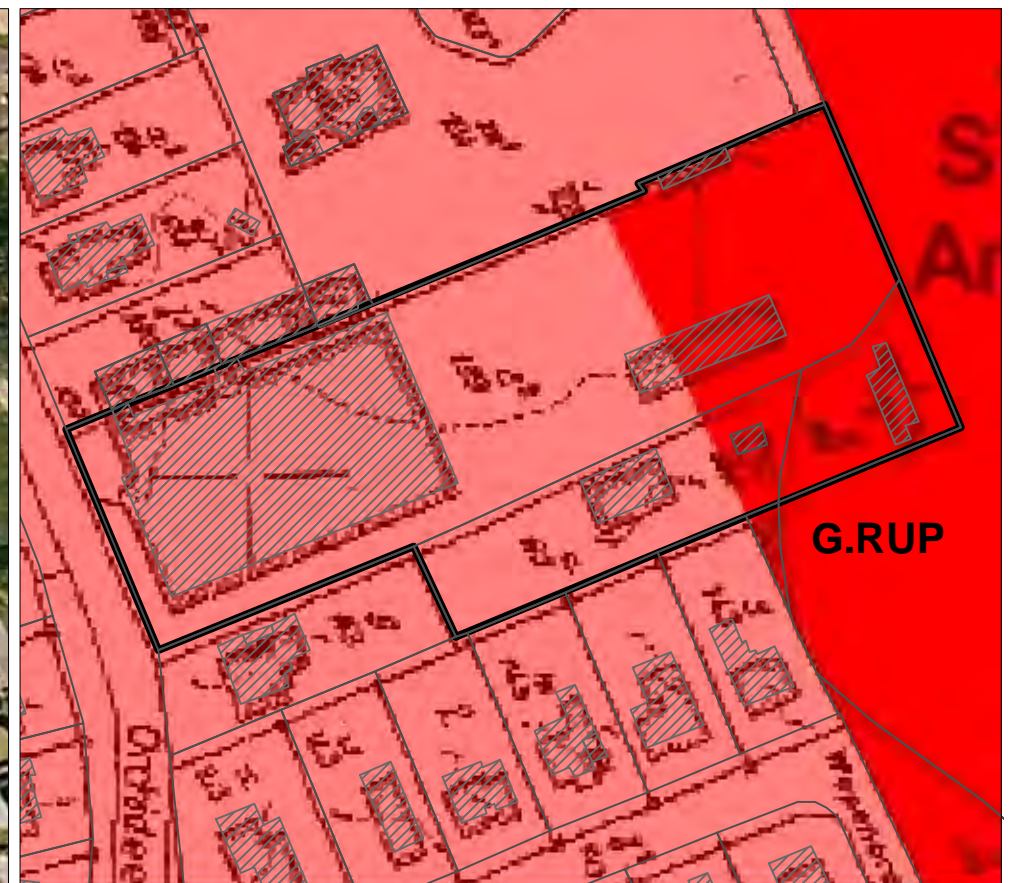
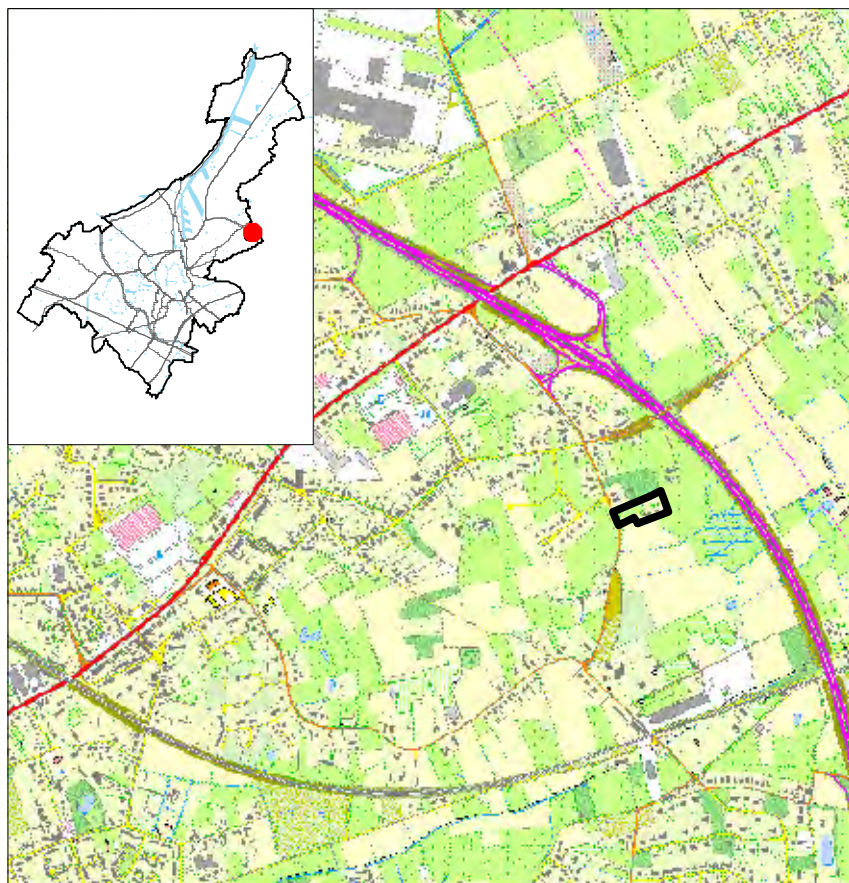
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor tuinen
- zone voor open of gekoppelde bebouwing
- zone voor wegen
- zone voor voortuinstraken

Voor de realisatie van dit RUP is het niet noodzakelijk om de verkaveling 2010 SA 269/00 op te heffen.

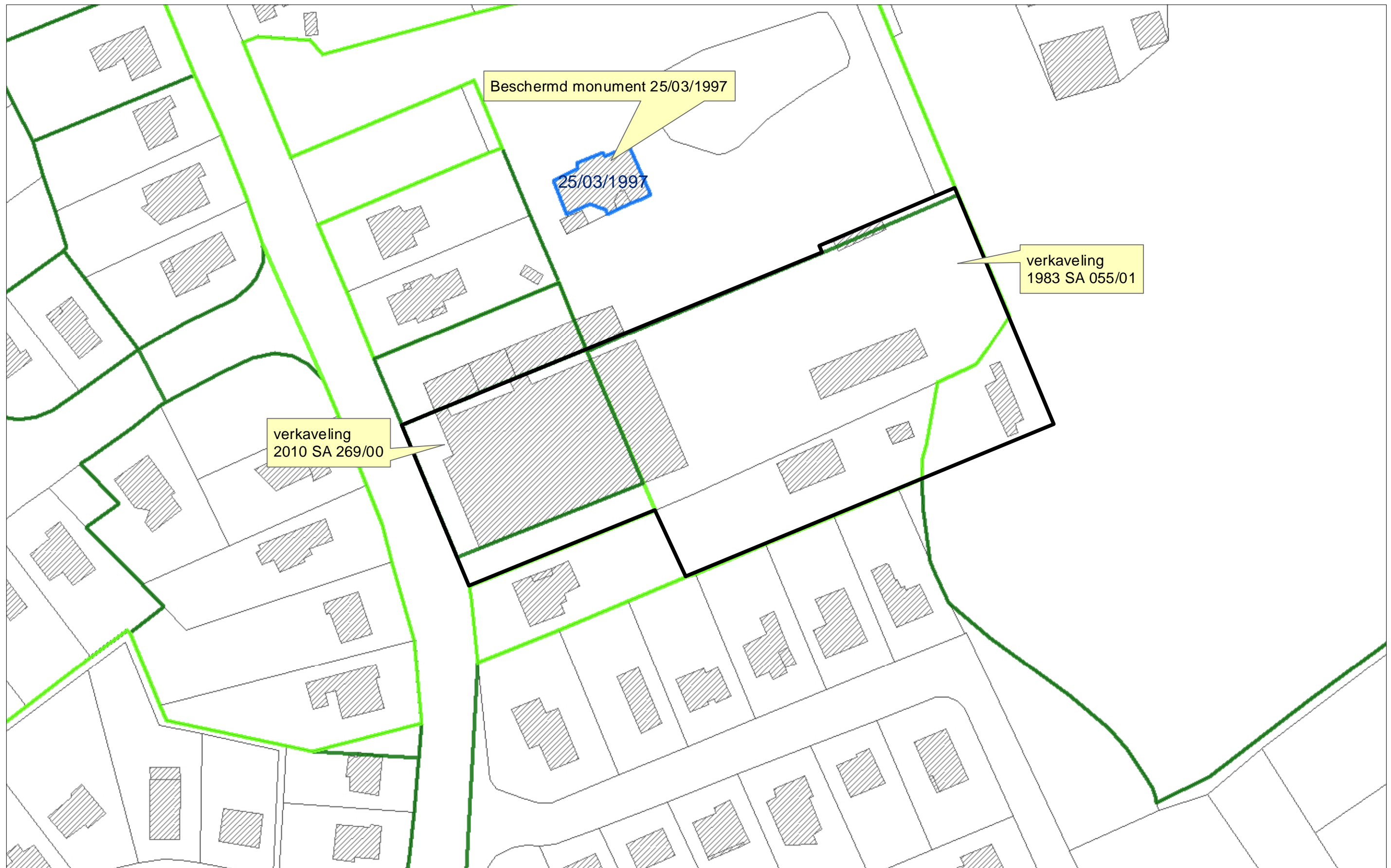
Omdat die vergunning nog vrij recent is kan de verkaveling behouden worden of gewijzigd worden na de goedkeuring van dit RUP om al dan niet een nieuwe ontwikkeling van het gehele terrein te realiseren.

Voor de realisatie van dit RUP is het wel noodzakelijk om de verkaveling 1983SA055/01 die zich achteraan het perceel bevindt op te heffen.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Orchideestraat 1
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

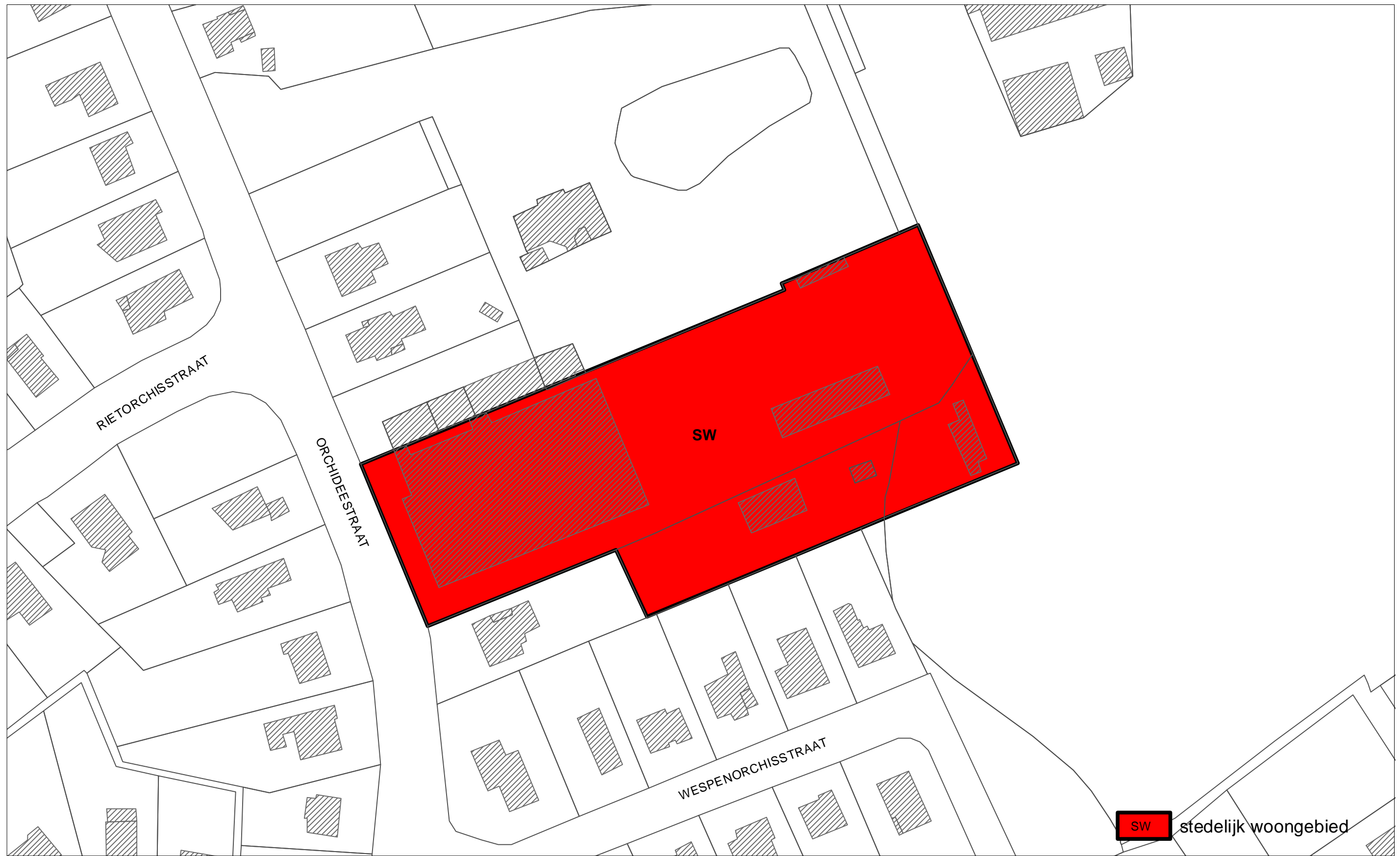
Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan+ G. RUP
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Achtendries-1 (MB 23/12/1987)	



Deelgebied Sint-Amandsberg - Orchideestraat 1
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

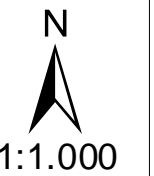
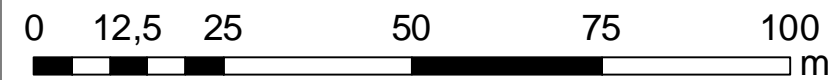
Juridische toestand
Beschermd monumenten en stads en dorpsgezichten
Verkavelingen

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Orchideestraat 1 <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Het gaat hier om een zuivere residentiële woonbuurt. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</p> <p>Omdat er voor de ontwikkeling van dit deelgebied ook wegen nodig zijn worden deze ook toegelaten.</p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p>
Inrichting	<p>Het achterste deel van dit deelgebied ligt in een deelgebied uit het gewestelijk afbakenings-RUP. De ontwikkeling is hier maar mogelijk in samenhang met de ontwikkeling van het deelgebied uit het gewestelijk afbakenings-RUP. Afstemming tussen beide is dus noodzakelijk.</p> <p>Het voorste deel van dit deelgebied grenst aan een straat en kan langs daar ontsloten worden. Het bestaande woningtype en bouwhoogte vormen daar de referentie.</p> <p>Het RSG voorziet een minimale woningdichtheid.</p> <p>Het deelgebied paalt aan het beschermde kasteel Achtendries en aan het waardevolle kasteelpark. Woningen worden dus op een voldoende afstand ingeplant en houden rekening met de aanwezige groenstructuur.</p>	<p>Afstemming op de inrichting en de woningtypologie van het aanpalende gebied dat onderdeel is van een deelgebied uit het gewestelijk afbakenings-RUP is noodzakelijk. Daarom zijn hier diverse woningtypologieën toegelaten.</p> <p>Langs de Orchideestraat zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.</p> <p>Er geldt een minimale woningdichtheid van 25w/ha voor het nog niet bebouwde gedeelte.</p> <p>Omdat zich aan de noordzijde een beschermd kasteel en kasteelpark bevindt wordt er ten aanzien van de perceelsgrens met het kasteel een bouwvrije strook van minimaal 15m voorzien.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Orchideestraat 1

Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Achtendries". Deze omgeving is sterk residentieel met vooral open bebouwing. De meeste bebouwing in de omgeving bestaat uit relatief recente verkavelingen. Aan de westzijde van het deelgebied paalt een groot privaat park met villa's.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit 7 percelen die behoren tot één familie. Op vier percelen bevindt zich een woning. Eén perceel is nog onbebouwd. Op twee percelen bevindt zich een garagewerkplaats en magazijn. Een aantal percelen palen aan de straat, de overige zijn bereikbaar via een private weg.



Zicht vanuit de lucht op het plangebied



Zicht vanop straat op het plangebied in de as van de bedieningsweg naar de achterliggende percelen

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een gemengde bestemming: deels "zone voor open en gekoppelde bebouwing, zone voor tuinen, deels zone voor niet hinderlijke KMO's en zone voor wegen". In deze bouwzone is slechts 1 bouwlaag toegelaten. Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Achtendries1 (MB 23 december 1987).

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

In dit deelgebied zijn er verschillende problemen op vlak van vergunningsverlening. Vooreerst wil men de magazijn en de garage vervangen door een woning wat het BPA niet toelaat maar wat stedenbouwkundig perfect te verantwoorden is gezien de zuiver residentiële omgeving. Daarnaast situeert de bouwzone voor het nog onbebouwde perceel zich tegen de Orchideestraat waar het perceel juist op zijn smalst is. Het verruimen van de bouwzone geeft meer mogelijkheden voor een goede inplanting. Tenslotte is er ook nog een gebouw aanwezig dat niet is opgenomen in een bouwzone.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming voor stedelijk wonen.

1.5.8 register planbaten en planschade

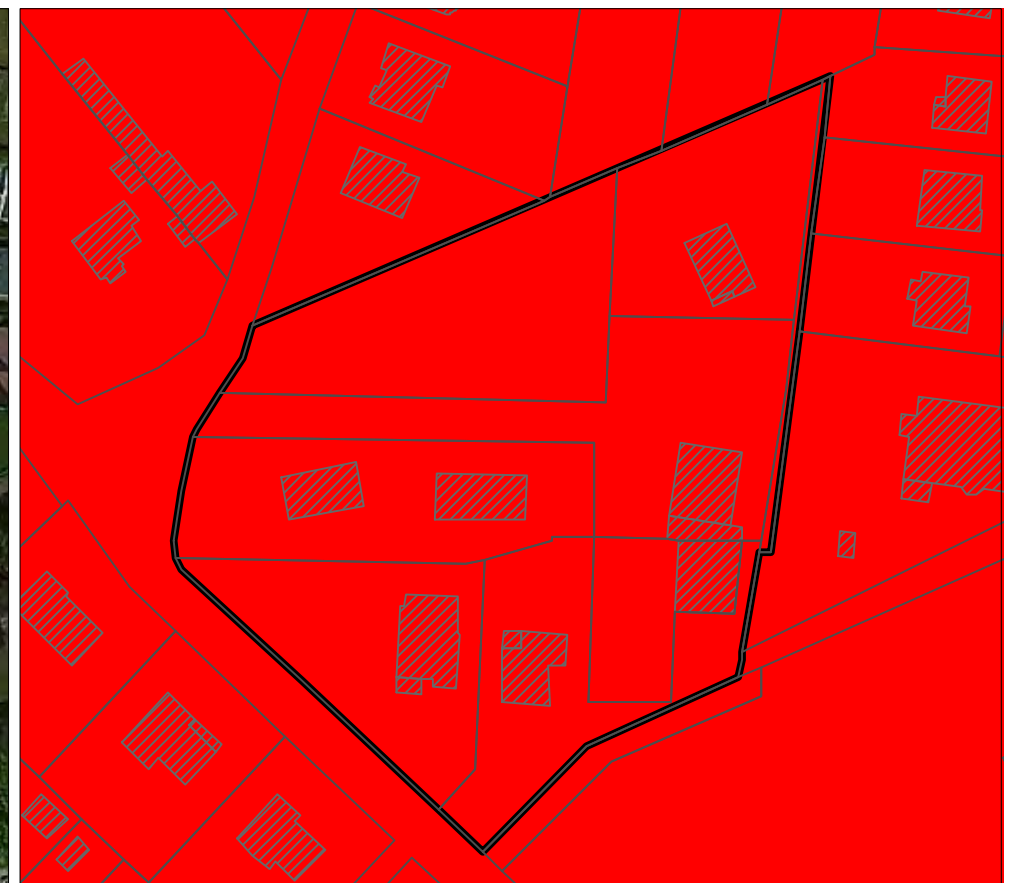
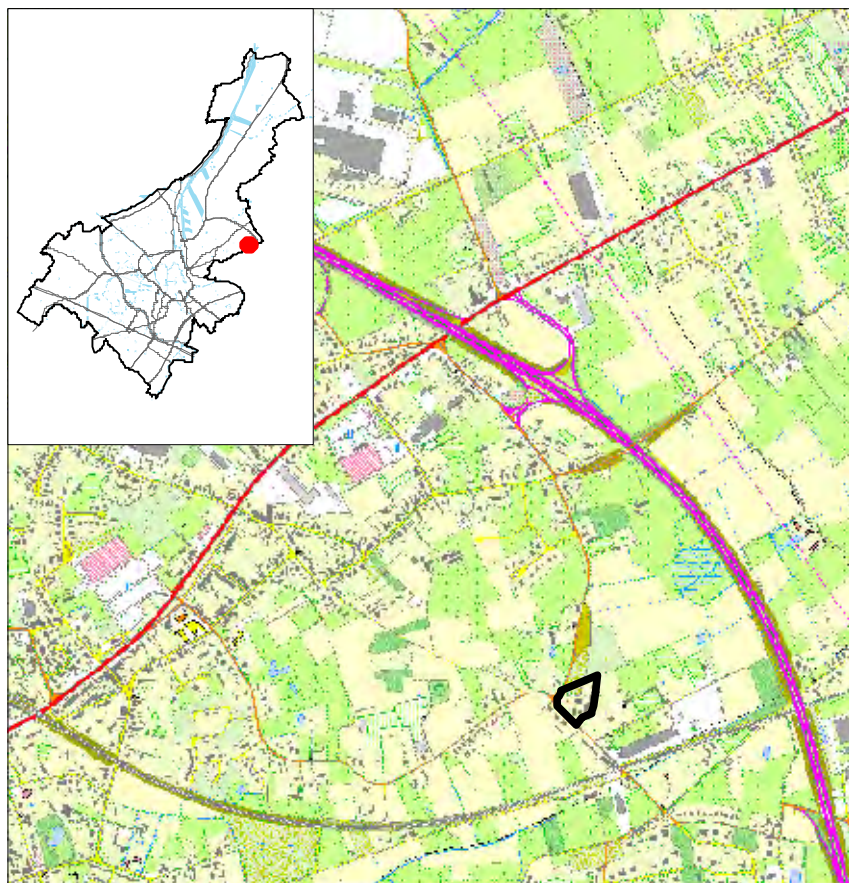
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor open en gekoppelde bebouwing
- zone voor tuinen
- zone voor niet hinderlijke KMO's
- zone voor wegen

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Orchideestraat 2
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

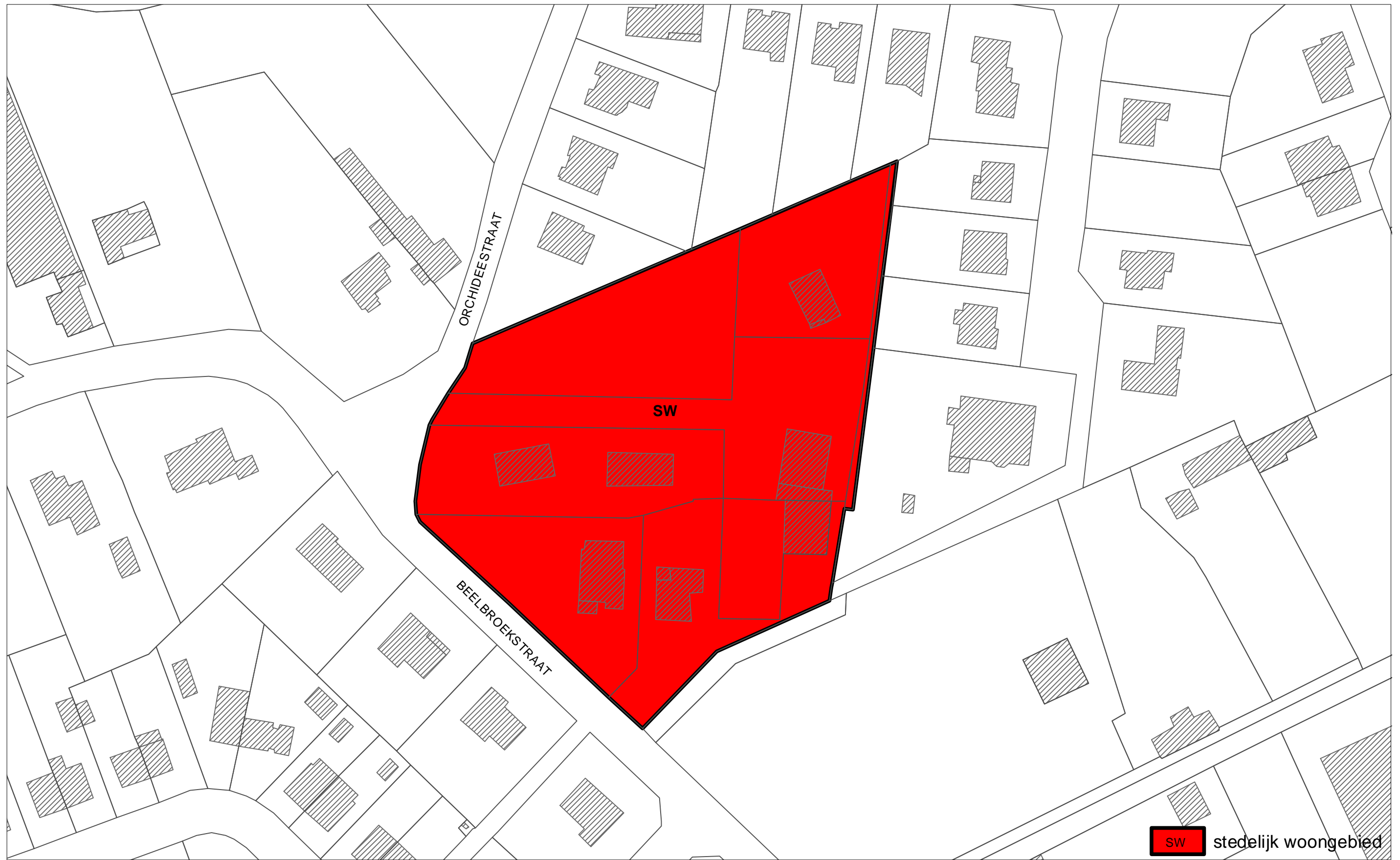
Luchtfoto

Gewestplan

Kadastrale ondergrond
 Feitelijke toestand

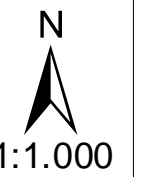
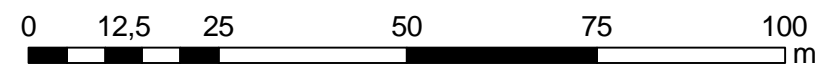
Juridische toestand
 BPA Achtendries-1 (MB 23/12/1987)
 en verkavelingen

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Orchideestraat 2 <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>Het gaat hier om een residentiële woonbuurt. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p> <p><i>Omdat er voor de ontwikkeling van dit woongebied ook bijkomende straten nodig kunnen zijn, zijn verhardingen voor straten en ook openbaar groen toegelaten.</i></p> <p><i>In het gebied is ook een klein bedrijf aanwezig. Deze activiteit mag verder gezet worden.</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p> <p>Bestaande economische activiteiten mogen worden verder gezet.</p>
Inrichting	<p><i>Omdat het hier gaat om een aantal bestaande woningen en de perceelstructuur zo goed als vastligt wordt er hier geen minimale woningdichtheid voorzien. Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte in de omgeving dient als referentie.</i></p>	<p>Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Orchideestraat 2

Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

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

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Potuit". Deze omgeving is sterk residentieel met hoofdzakelijk rijwoningen. Palend aan het deelgebied bevindt zich een vrij hoog appartementsgebouw. In de omgeving (langs de Antwerpsesteenweg) zijn ook een aantal buurtvoorzieningen aanwezig.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit vier kadastrale percelen waarvan er één via een doorloopt tot aan de Antwerpse voetweg. Deze "uitloper" is evenwel niet opgenomen in het RUP omdat de weg daar al is aangelegd, weg die toch noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van het deelgebied. De bestemming volgens het BPA is daar in orde en moet dus niet gewijzigd worden.

Volgens de BWK-kaart is er op deze percelen waardevol groen aanwezig.



Waardevol groen volgens BWK



Zicht op het deelgebied vanuit de Potuitstraat

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor gekoppelde of open bebouwing, zone voor tuinen, zone voor privaat park, zone voor wegen".

Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Rozebroeken (MB 17/10/1989)

Voor een deel van dit gebied werd ook een verkavelingsvergunning goedgekeurd (verk. nr. 2000 SA 240/00 van 12/07/2001)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Oorspronkelijk bestond er in dit binnengebied een mogelijkheid om drie appartementsgebouwen met circa 8 bouwlagen in te planten palend aan de Antwerpsesteenweg (via het verleggen van de rooilijn tot aan de Antwerpse voetweg). Slechts één van deze appartementen in combinatie met een halfondergrondse parking werd ook effectief gebouwd (zie luchtfoto bovenaan links). Door het verlaten van het idee om de Antwerpsesteenweg te verbreden blijft dit gebied evenwel minder goed bereikbaar en in een tweede bouwzone. In het huidige BPA werden de mogelijkheden voor de nog twee resterende appartementsgebouwen herleid tot een beperkte zone voor open bebouwing met maximaal 1 bouwlaag. Deze bouwzone wordt bediend door een overgedimensioneerde 'pijpekop'. De woningdichtheid is zeer laag. Er moet niet meer naar deze vrij hoge oorspronkelijk voorziene bebouwing teruggegrepen worden maar een meer geleidelijke afbouw die resulteert in een groter aantal woningen is zeker stedenbouwkundig te verantwoorden.

Omdat er heel wat privaat en publiek groen aanwezig is in de omgeving en binnen het plangebied zelf dat dan ook nog zekere natuurwaarden heeft (zie BWK) is het niet wenselijk om het terrein op traditionele wijze te verkavelen met veel wegenis voor eengezinswoningen. Daardoor zal er immers een groot deel van deze natuurwaarden verdwijnen. In dit groen binnengebied lijkt het stedenbouwkundig meer aangewezen om een aantal lage meergezinsgebouwen toe te laten die geconcentreerd worden en een belangrijk deel van het aanwezige groen ongemoeid laten.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het gebied wordt opgenomen in een "stedelijk woongebied", specifiek gericht op meergezinswoningen met echter een grotere bouwhoogte dan wat het huidige BPA toelaat (max. 3 à 4 bouwlagen). Bij de herbestemming wordt minstens de waardevolle houtkant aan de zuid-westzijde van het plangebied behouden en geïntegreerd in de groenaanleg.

1.5.8 register planbaten en planschade

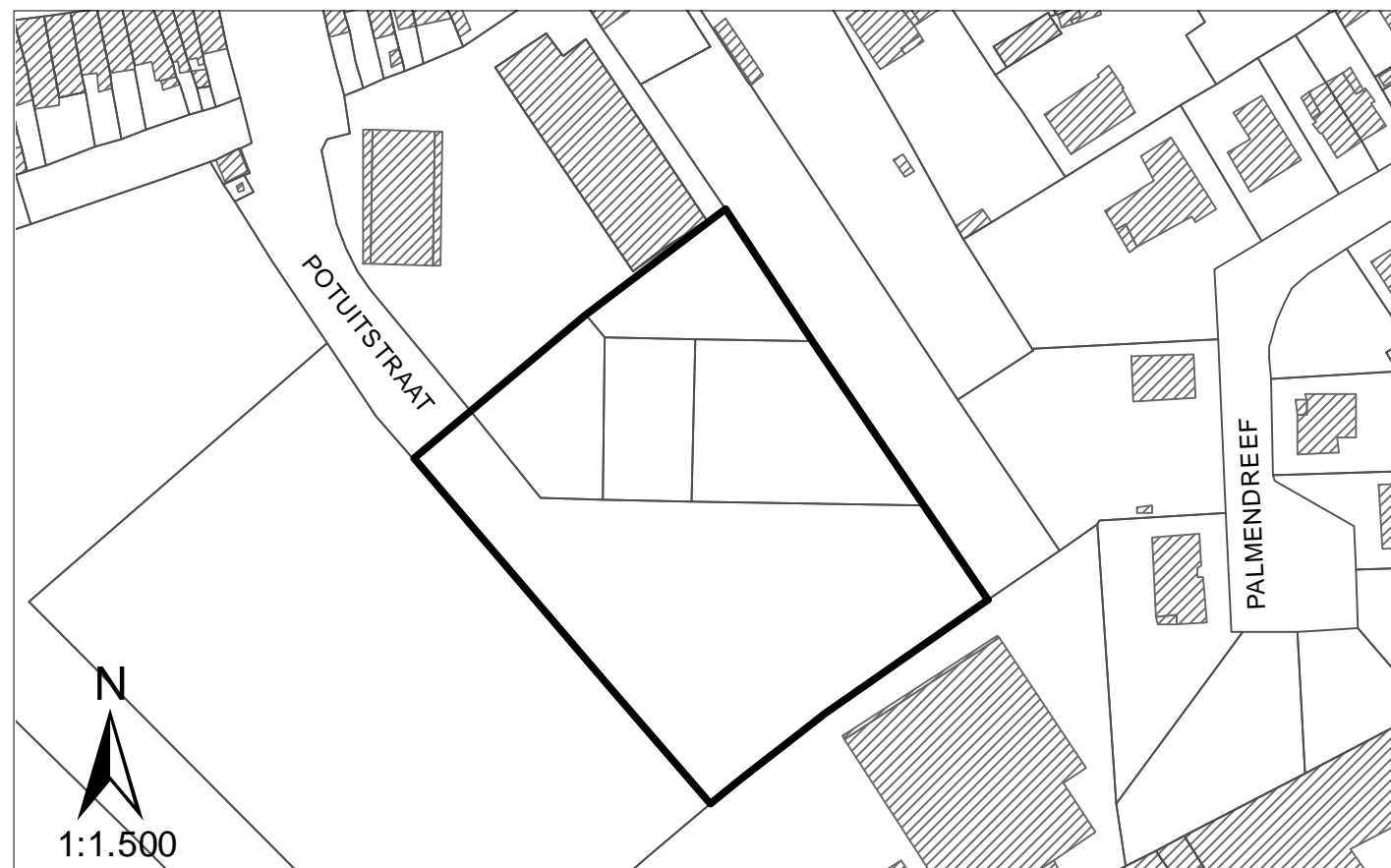
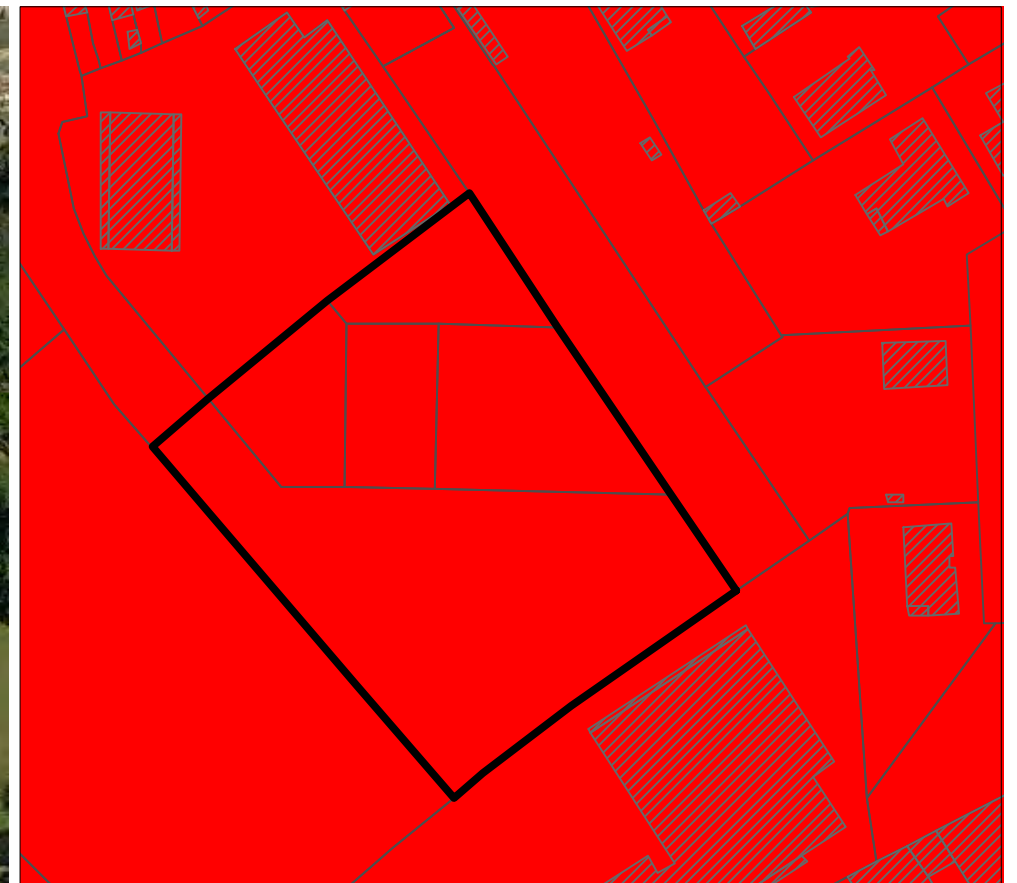
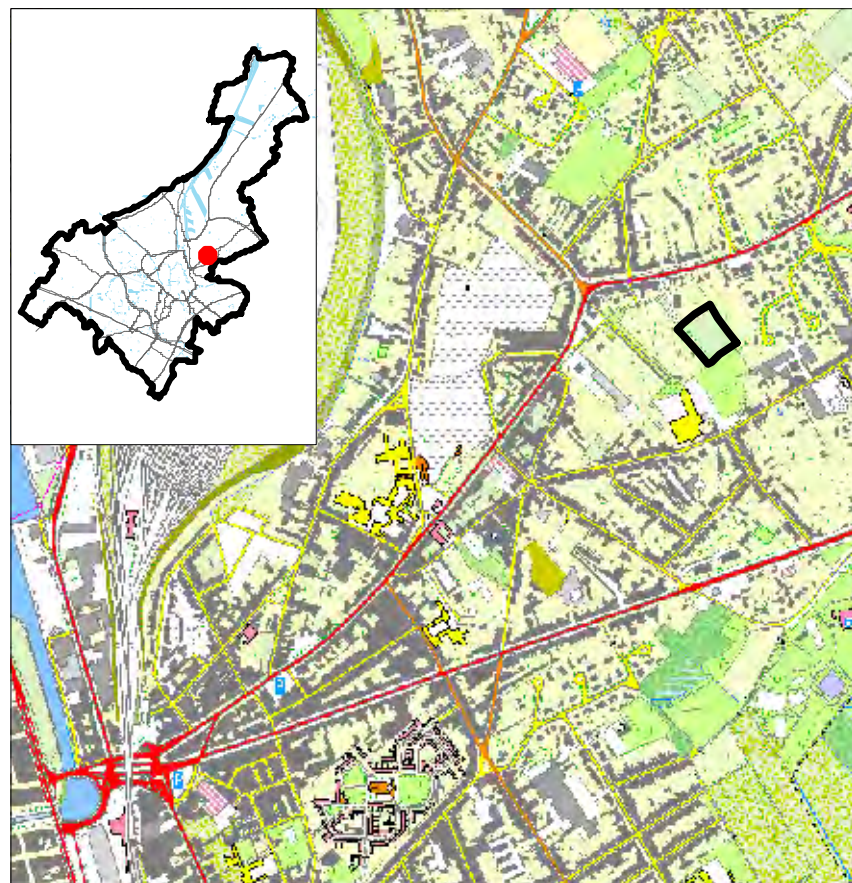
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gekoppelde of open bebouwing
- zone voor tuinen
- zone voor schermgroen

Voor de realisatie van dit RUP wordt verkaveling nr. 2000 SA 240/00 van 12/07/2001 opgeheven.

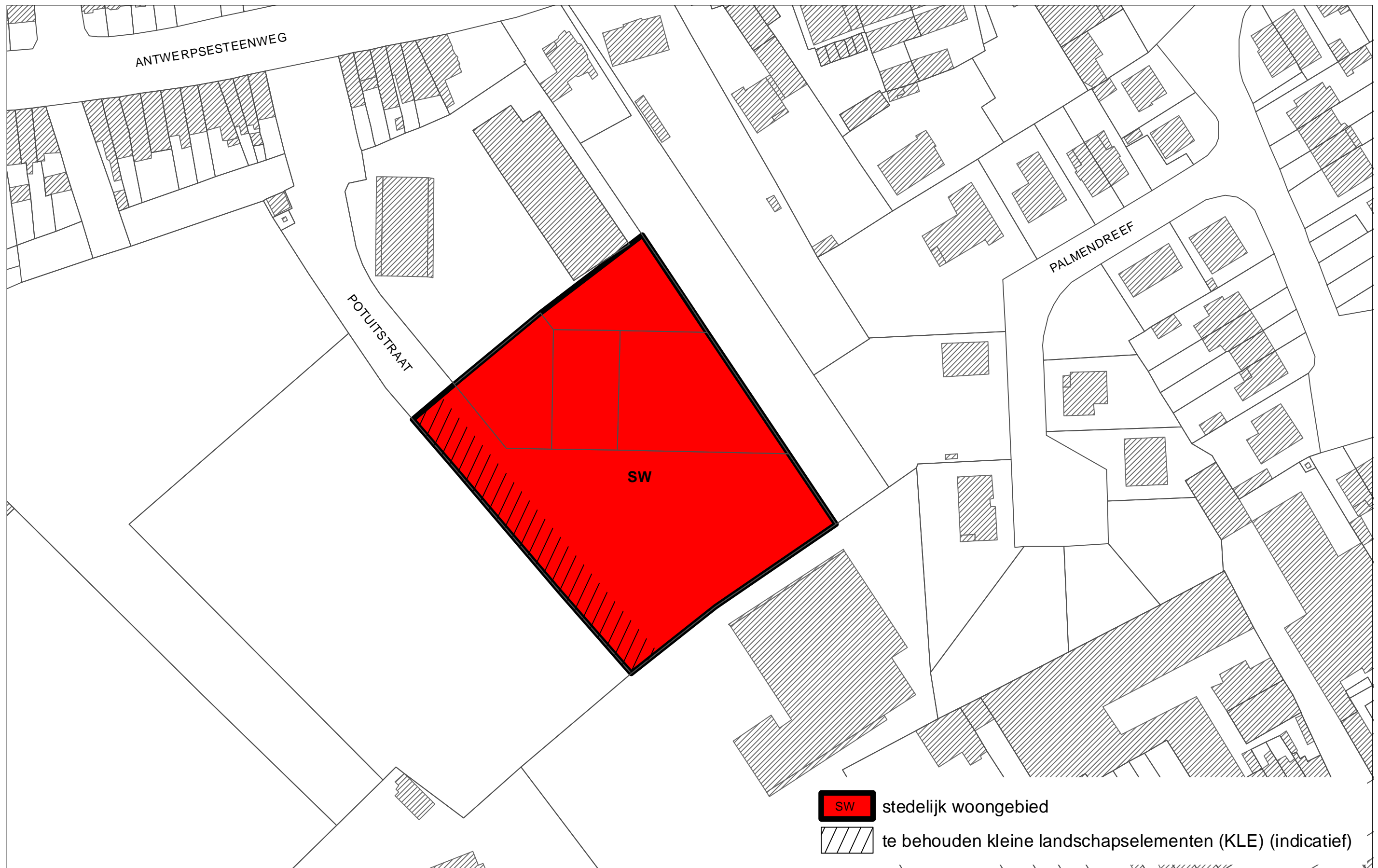


Deelgebied Sint- Amandsberg - Potuitstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond Feitelijke toestand	Juridische toestand BPA Rozebroeken (MB 17/10/1989) en Verkavelingen	

<p><i>gegeven op het vlak van woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop dit project zich verhoudt t.o.v. de toekomstige bouwprojecten met bijhorende timing, de inrichting openbaar domein, een eventuele fasering, de aanwezigheid van waardevol groen, de waterhuishouding, enz.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • de bereikbaarheid voor openbaar vervoer; • het waterbeheer en de natuuraspecten.
---	---

SW	Stedelijk woongebied Potuitstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>De omgeving is hoofdzakelijk een woonomgeving. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i></p> <p><i>Omdat er voor de ontwikkeling van dit woongebied ook bijkomende straten nodig kunnen zijn, zijn verhardingen voor straten en ook openbaar groen toegelaten.</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p> <p>De aanleg van ontsluitingswegen en (openbaar) groen is toegelaten.</p>
Inrichting	<p><i>Om het aanwezige groen maximaal te sparen worden er enkel meergezinswoningen toegelaten.</i></p> <p><i>De ligging aan een publiek park en in een residentiële binnengebied vraagt een beperking naar bouwhoogte; Er geldt dan ook een algemene bouwhoogte van max. 3 bouwlagen. Een beperkt hoogteaccent met 4 bouwlagen op een plek die weinig impact heeft naar de omgeving is wel mogelijk.</i></p> <p><i>Het RSG voorziet een minimale woningdichtheid.</i></p> <p><i>Aan de westelijke rand van het deelgebied bevindt zich waardevolle kleine landschapselementen (KLE) onder vorm van een goed uitgeroeide bomenrij. Deze moet integraal worden behouden.</i></p> <p><i>Omdat het terrein bepaalde natuurwaarden bezit worden de verhardingen tot een minimum beperkt en zal de inplanting van de gebouwen en van de verhardingen hiermee rekening houden.</i></p> <p><i>Aangezien de ontwikkelingen in dit stedelijk woongebied een zekere duurtijd zullen kennen door zijn omvang en complexiteit, werd er gekozen voor flexibele voorschriften, die binnen het streven naar kwaliteit, toch een aantal kwaliteitsvolle varianten mogelijk maken.</i></p> <p><i>Daarom zal elke belangrijke vergunningsaanvraag in deze zone voor nieuwe of te herbouwen gebouwen getoetst worden aan bijkomende afwegingscriteria.</i></p> <p><i>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie te bezorgen bijvoorbeeld onder de vorm van een inrichtingsplan voor het volledige deelgebied.</i></p> <p><i>Dit plan kan bijkomende informatie bevatten over onder meer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop er een antwoord wordt</i></p>	<p>Binnen deze zone zijn enkel meergezinswoningen toegelaten.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen maar een accent met 4 bouwlagen is toegelaten.</p> <p>Er geldt een minimale woningdichtheid van 25w/ha.</p> <p>De bestaande KLE aan de westzijde van het deelgebied wordt maximaal behouden (zie indicatieve aanduiding op het grafisch plan)</p> <p>De inplanting van de gebouwen en verhardingen houdt zo veel mogelijk rekening met de aanwezige natuurwaarden.</p> <p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing; • de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz. • de interne ontsluiting • de mobiliteit en de parkeervoorzieningen • de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...; • de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;



Deelgebied Sint- Amandsberg - Potuitstraat

Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de buurt "Westveld" in Sint-Amandsberg. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Westveld". Deze omgeving is sterk residentieel met vooral rijbebouwing.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit een reeks rijwoningen.



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor voortuinstroken en zone voor gesloten bebouwing". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Westveld A (MB 13/4/1998).

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bouwzone werd in het goedgekeurde BPA verkeerd ingekleurd. De tuinzone is ingekleurd als bouwzone en de bouwzone als tuinzone. Het gaat hier dus louter om het rechtzetten van een materiele vergissing. De stad neemt hier een initiatief om het probleem preventief op te lossen.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming "stedelijk woongebied".

1.5.8 register planbaten en planschade

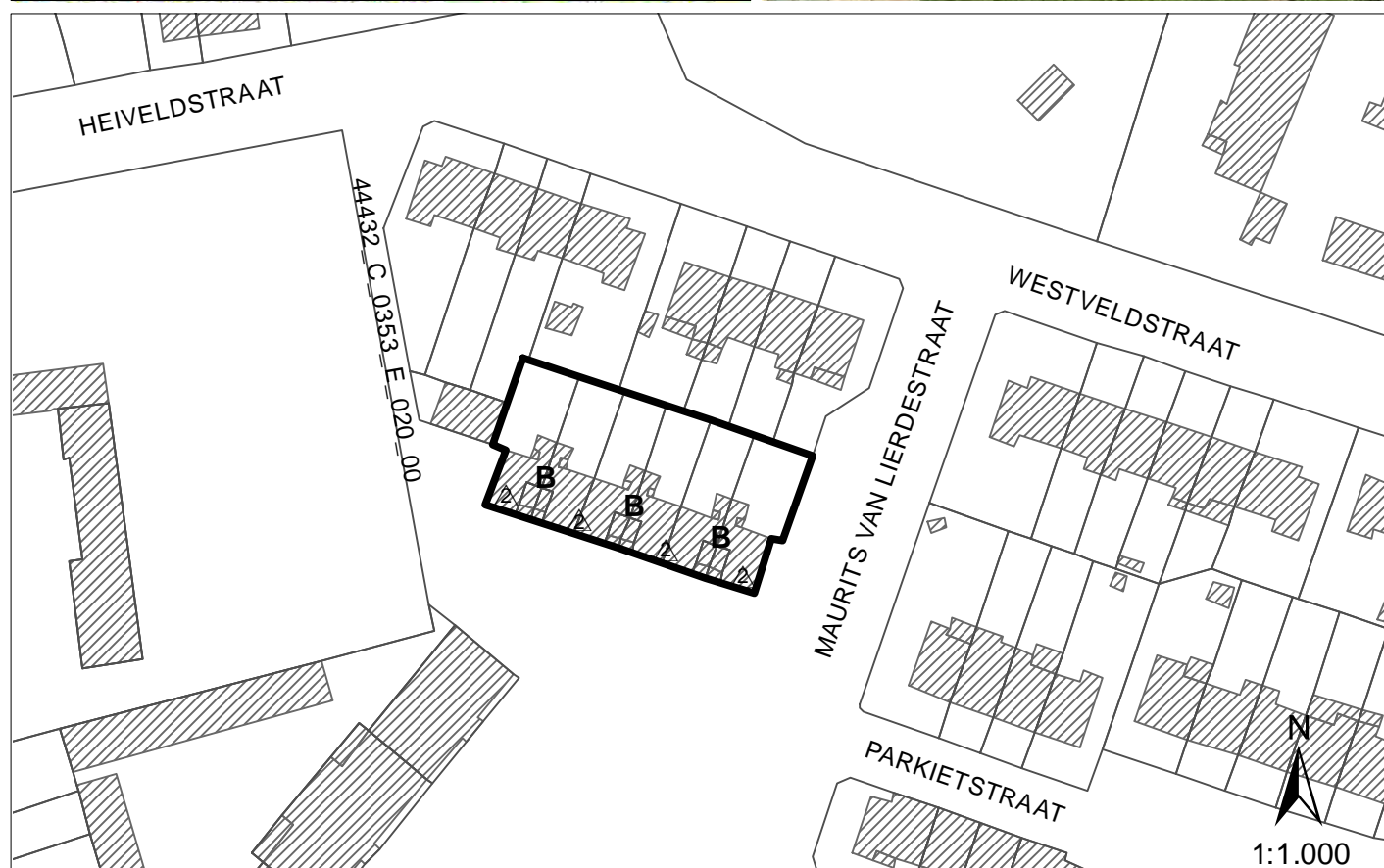
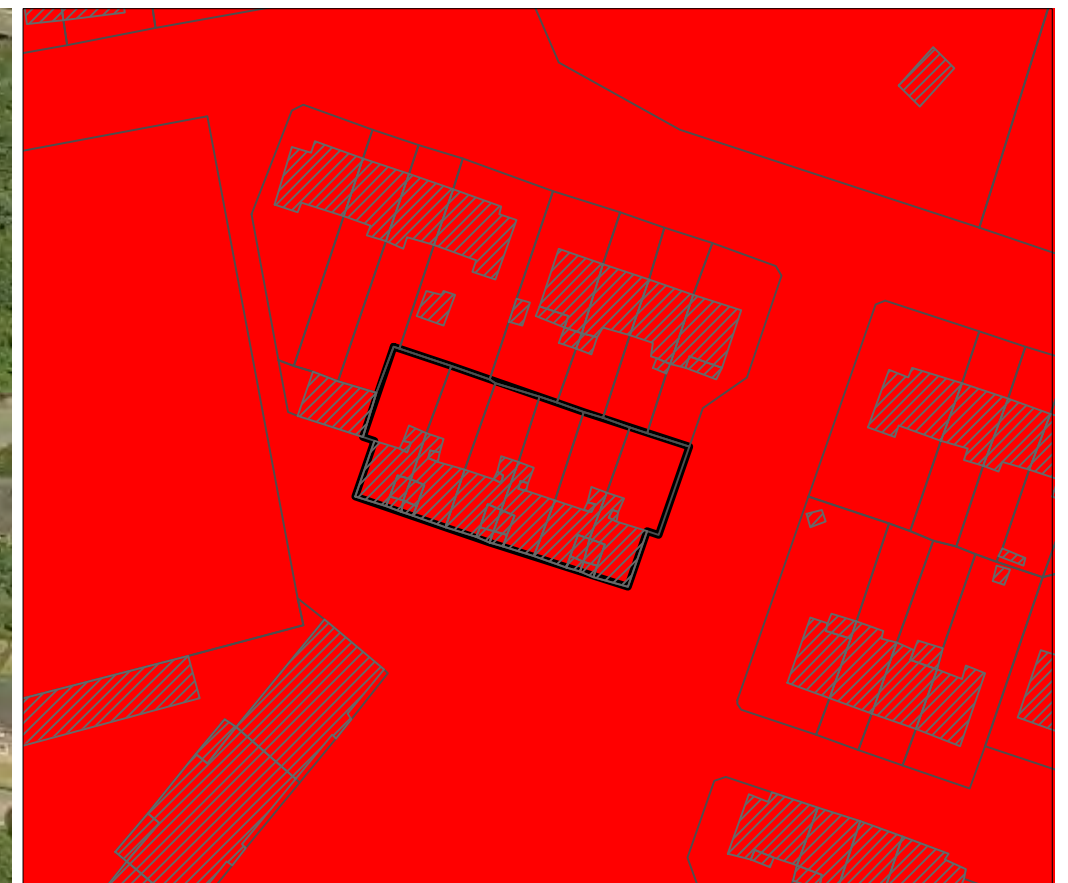
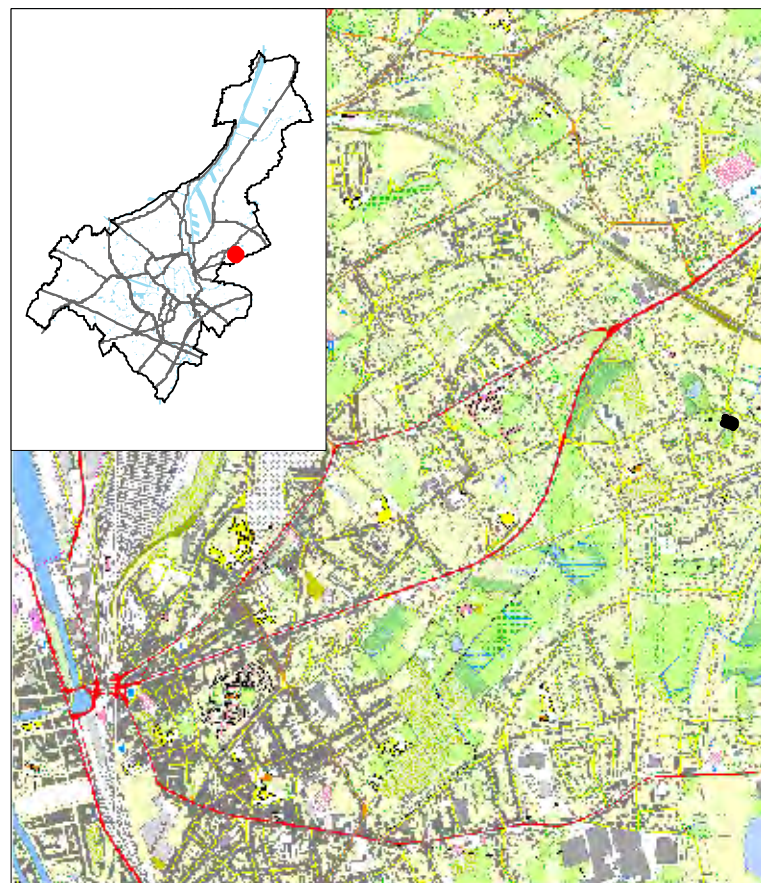
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gesloten bebouwing
- zone voor voortuinstroken

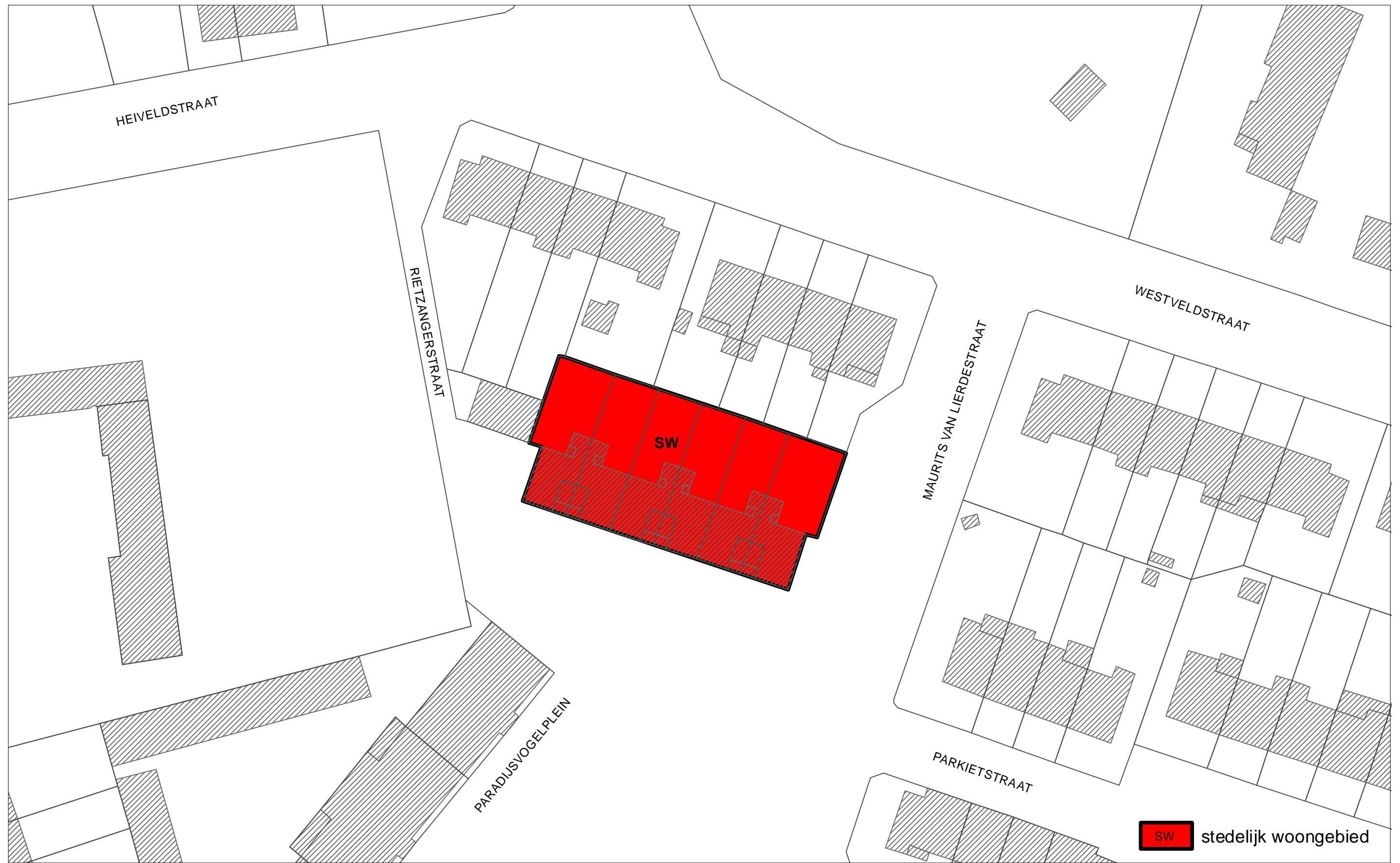
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Rietzangerstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA SA01 Westveld (MB 13/04/1988)	

SW	Stedelijk woongebied Rietzangerstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Het gaat hier enkel om een rechtzetting van een fout ingekleurd plan. Het is stedenbouwkundig gezien noodzakelijk om de bestaande toestand als uitgangspunt te nemen. Omdat de stad Gent de bestaande sociale woningen wenst te behouden wordt enkel een woonfunctie toegelaten en wordt die beperkt tot sociale woningen.</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing met die aanvulling dat hier enkel sociale woningen zijn toegelaten.
Inrichting	<i>De bestaande woningtypologieën en bouwhoogtes binnen het plangebied dienen als referentie.</i>	Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Rietzangerstraat

Kaart 2. Feitelijke en juridische toestand



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de buurt "Oude Bareel" in Sint-Amandsberg. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeenten en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Oude Bareel" Deze omgeving is sterk residentieel met rijbebouwing maar ook meer open bebouwing.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit een reeks aan elkaar palende percelen waarvan er een aantal reeds bebouwd zijn. Het gaat hier om rijwoningen met twee bouwlagen en met wachtgevels. Meestal zijn het eengezinswoningen maar er zit ook al een appartement tussen. Van de onbebouwde percelen vormen enkele het achterste deel van de tuin van woningen die zich langs de Antwerpsesteenweg situeren.



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor tuinen, zone voor open of gekoppelde bebouwing". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Oude Bareel (MB 22 mei 1997). Er is ook voor één perceel een goedgekeurde verkaveling (1993SA209/00).

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bouwzone is hier niet continue doorgetrokken waardoor één smal perceel met een breedte van circa 8m onbebouwbaar is. Door de geringe breedte van dit perceel is hier enkel een gesloten bebouwing of een kopgebouw mogelijk. Een gesloten bebouwing is in dit specifiek geval niet mogelijk omdat zich aan de zuidwestzijde een open bebouwing bevindt. Omdat het perceel dat er in noordoostelijke richting aan paalt nog niet bebouwd is kan daar wel tegenaan gebouwd worden. Omdat de percelen in de rest van het plangebied vrij smal zijn en de bestaande woningen langs beide zijden een wachtgevel hebben is het beter van de bestemming van deze strook van gekoppelde bebouwing te wijzigen naar gesloten bebouwing.

1.5.7 voorstel van bestemming

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

1.5.8 register planbaten en planschade

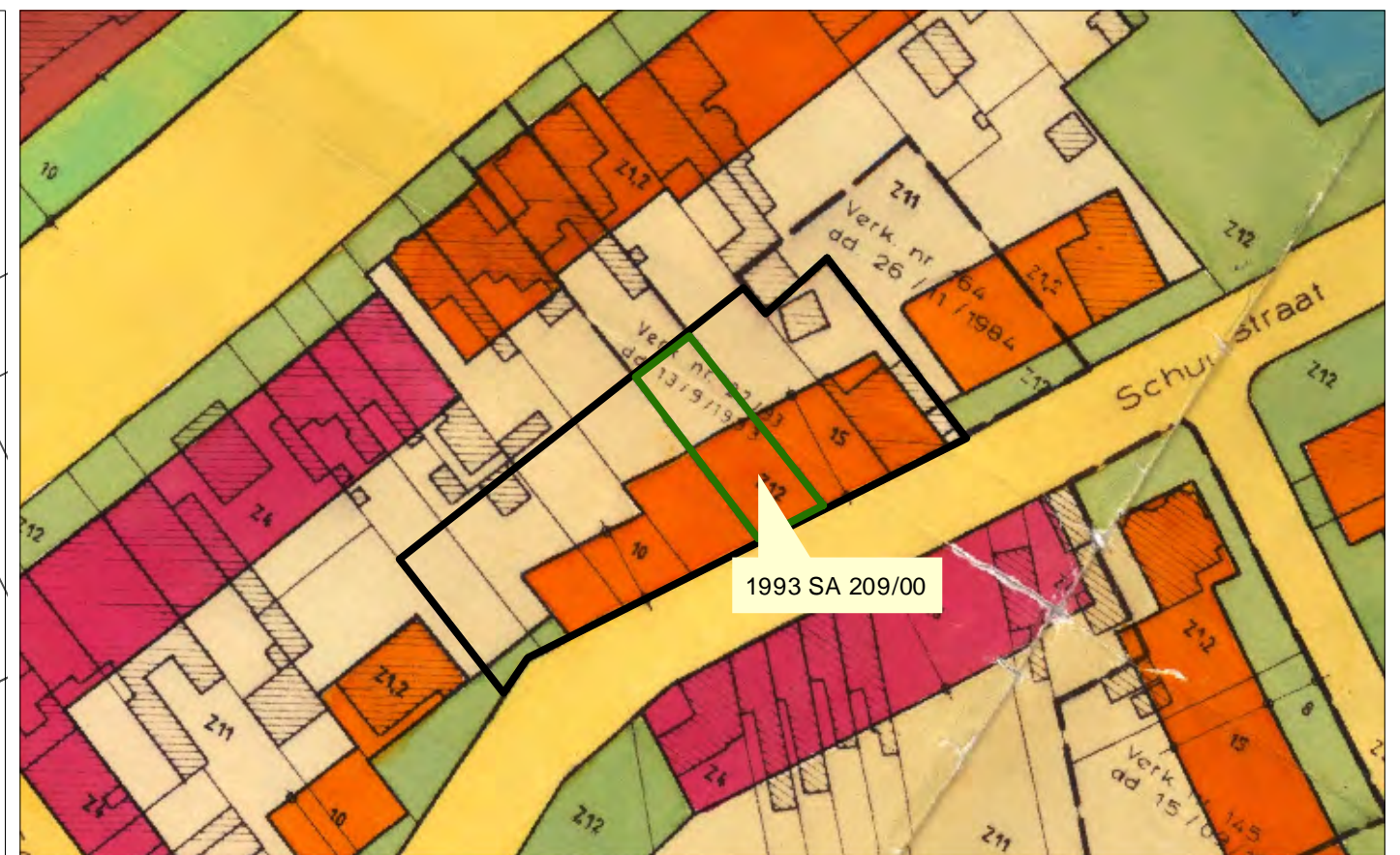
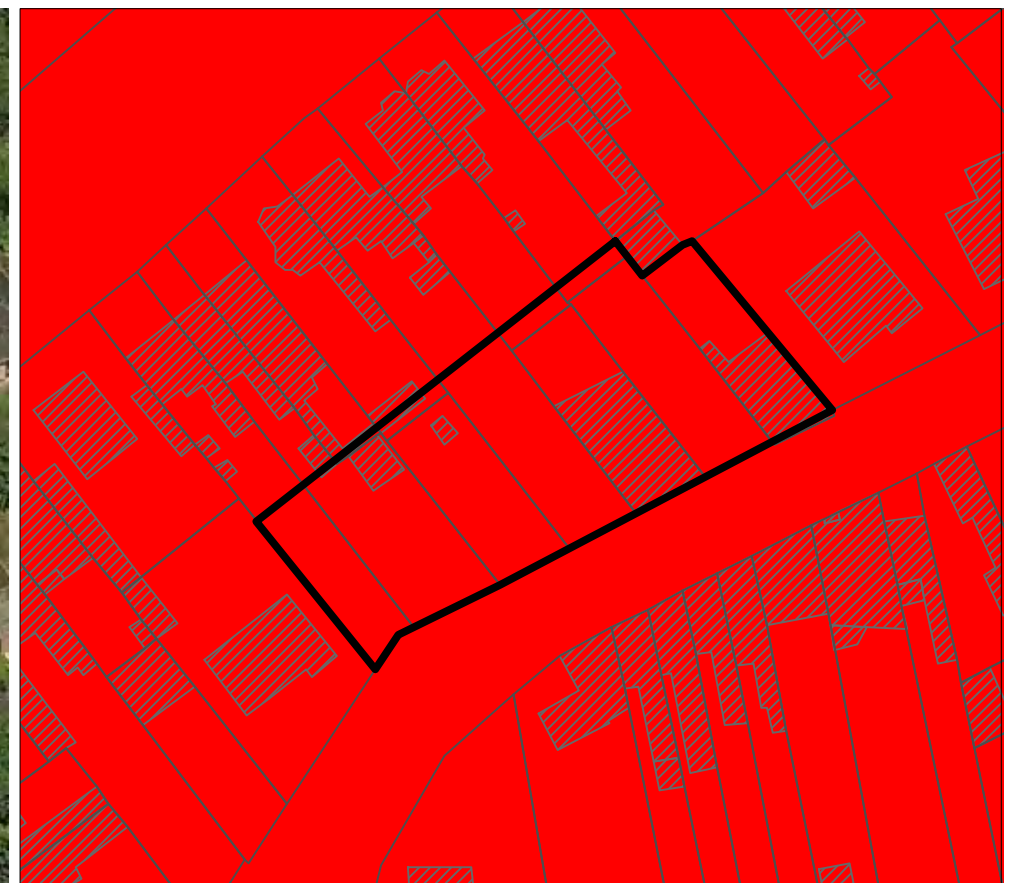
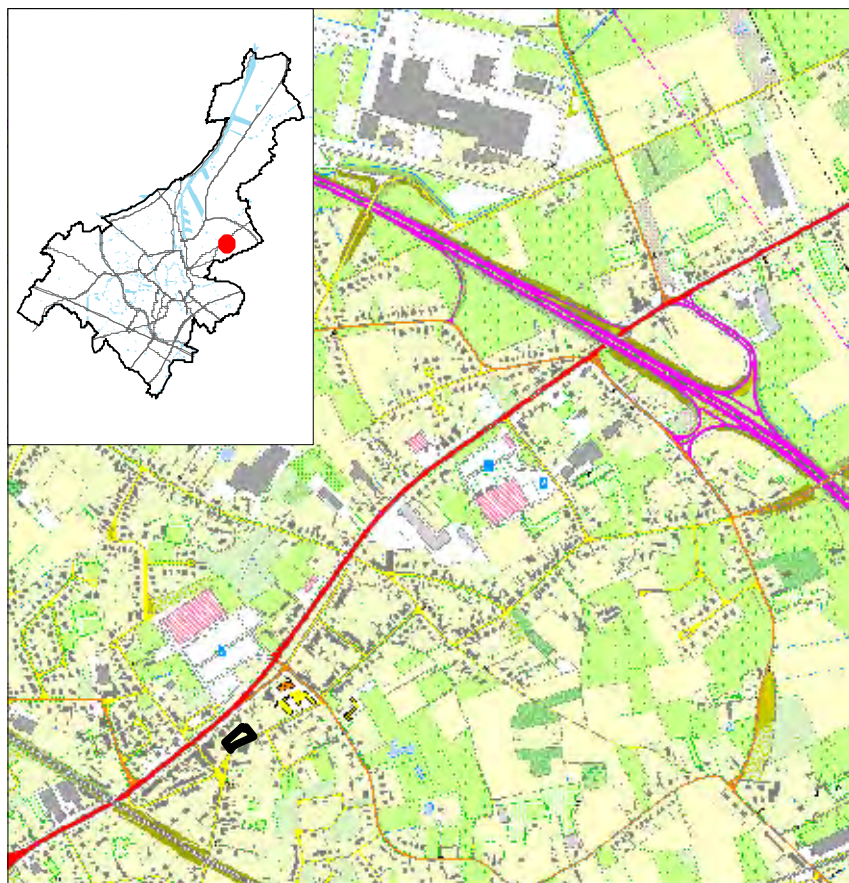
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor tuinen
- zone voor open of gekoppelde bebouwing

Voor de realisatie van dit RUP moet verkaveling 1993 SA 209/00 (dd. 13/7/1993) worden opgeheven.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Schuurstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Oude Bareel (MB 22/05/1992) en Verkavelingen	

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Schuurstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is een quasi een zuivere woonomgeving. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<i>Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte in de straat dient als referentie.</i> <i>Vermits het hier gaat over een opvulling van een bestaande rijbebouwing en over een deelgebied met beperkte omvang is het voorzien van een minimale woningdichtheid niet zinvol.</i>	Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Vergunde gebouwen met een afwijkende woningtypologie mogen worden behouden. Er is geen minimale woningdichtheid.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Schuurstraat

Kaart 2. Grafisch plan



Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in Sint-Amandsberg, nabij de kern. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de kern van de Sint-Amandsberg. Deze omgeving is sterk residentieel met bijna uitsluitend rijbebouwing.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied situeert zich in de Spijkstraat en bestaat uit een groot gebouw dat vroeger eigendom was van de overheid en gebruikt werd als labo. Daarna werd het aangekocht door een particulier en heeft het een polyvalent gebruik gekregen dat echter niet erg duidelijk is. Wellicht gaat het hier zowel over woonfuncties als over het gebruik van de achterliggende gebouwen als "atelier(s)".



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor openbare diensten en zone voor koeren en tuinen". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Campo Santo (MB 29 september 1988)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestemming volgens het BPA laat geen andere dan openbare diensten toe. Dit heeft reeds aanleiding gegeven tot moeilijkheden bij het afleveren van vergunningen. De huidige bestemming is niet voldoende flexibel en is dus niet meer wenselijk. Het lijkt dus stedenbouwkundig verantwoord om dit deelgebied een meer flexibele bestemming te geven zowel i.f.v. het huidig gebruik als voor de toekomst.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het gebouw krijgt een bestemming als "stedelijk woongebied".

1.5.8 register planbaten en planschade

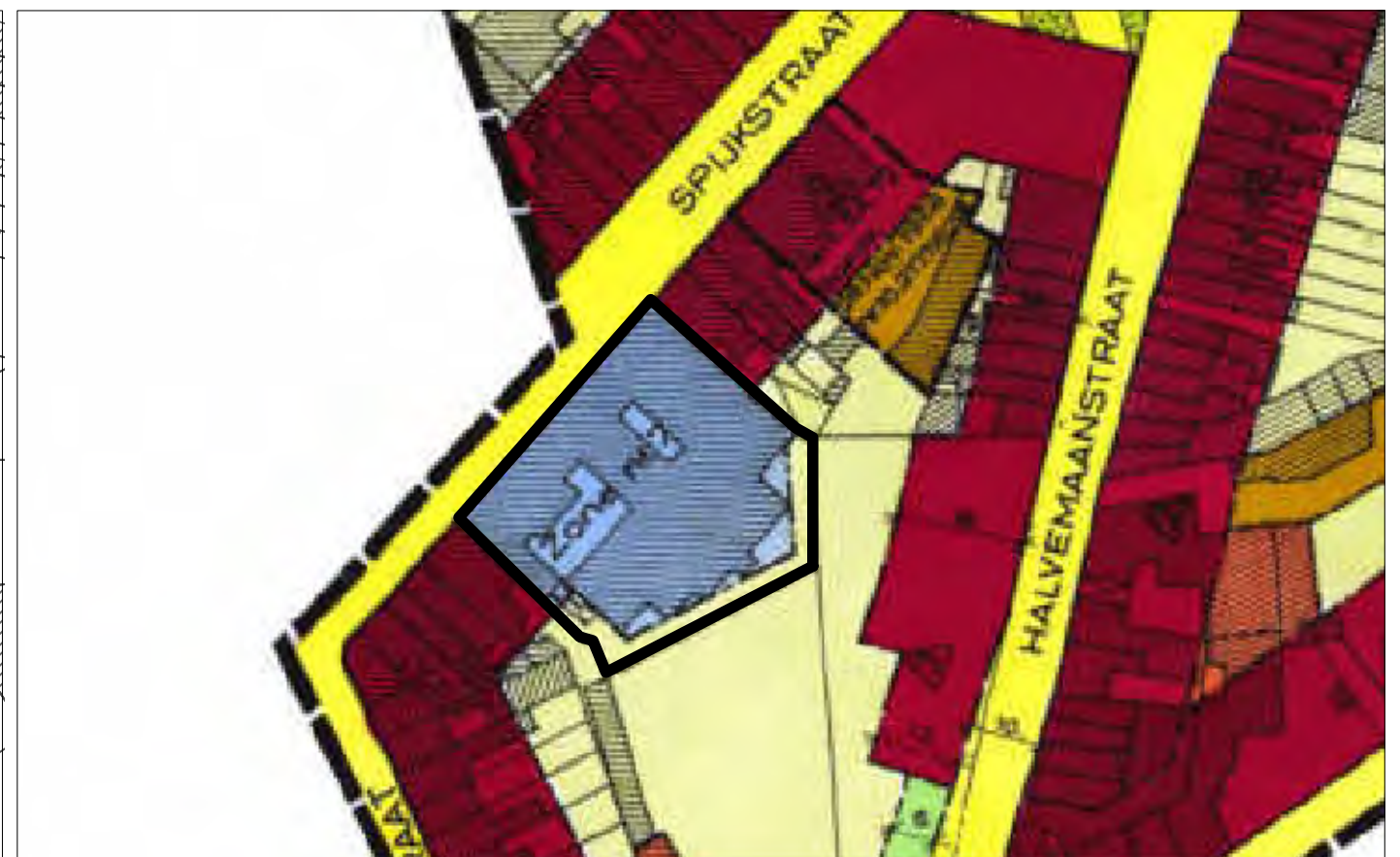
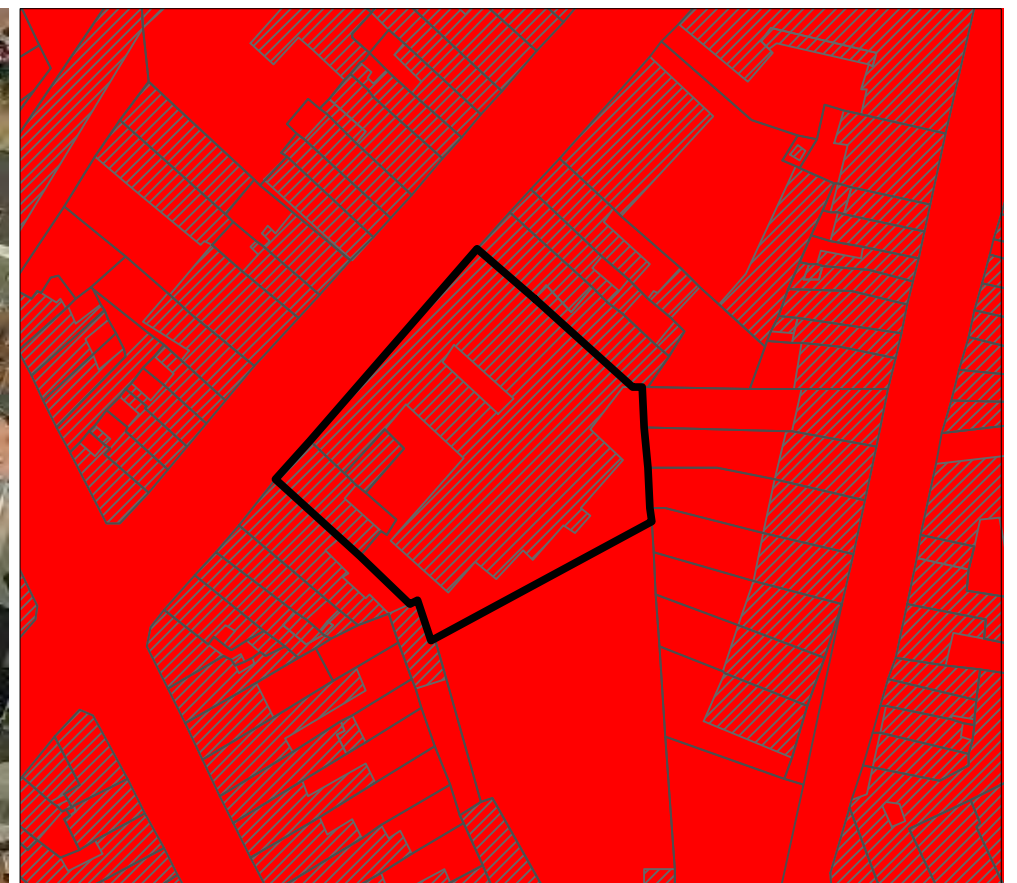
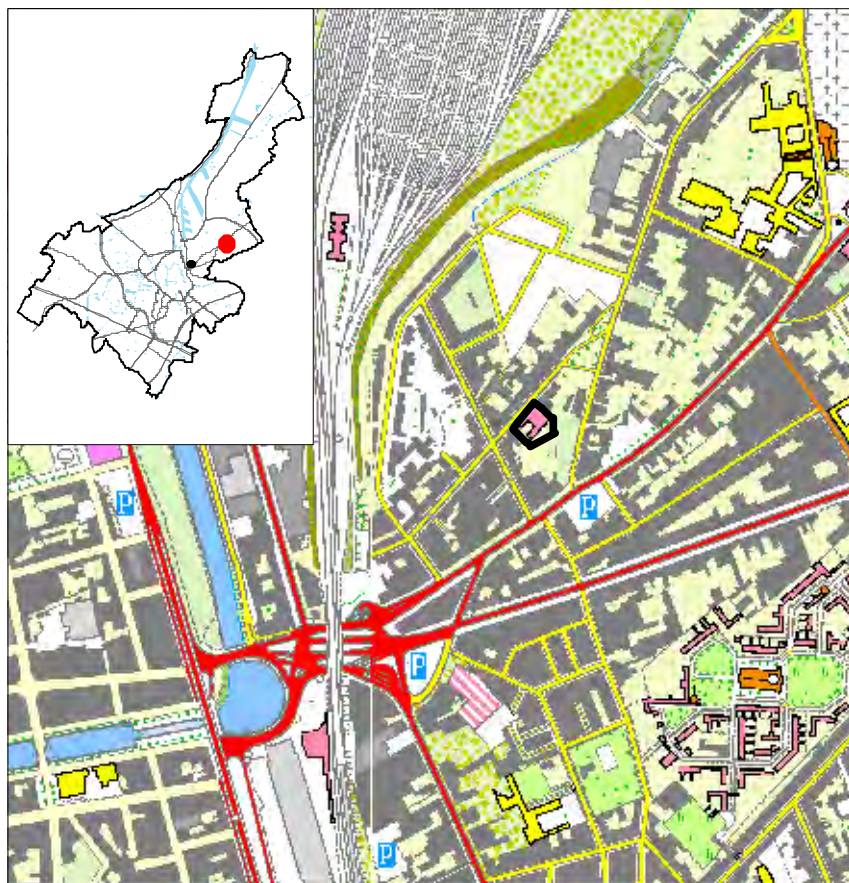
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor openbare diensten.
- zone voor koeren en tuinen

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



Deelgebied Sint-Amandsberg - Spijkstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

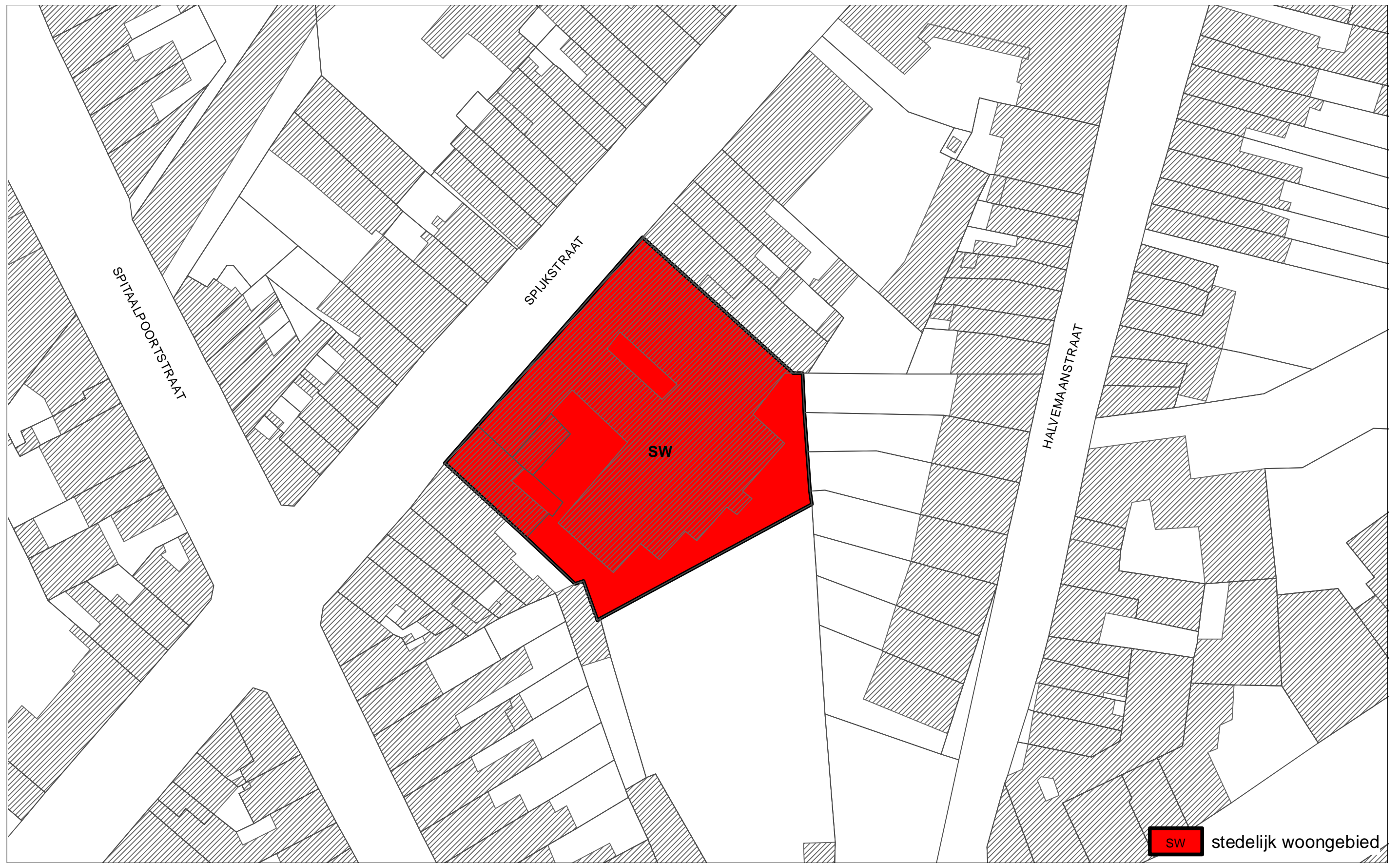
Luchtfoto

Gewestplan

Kadastrale ondergrond
 Feitelijke toestand

Juridische toestand
 BPA Campo Santo (MB 29/09/1988)

SW	Stedelijk woongebied Spijkstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is hoofdzakelijk een woonomgeving. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<i>Het gaat hier over een bestand gebouwencomplex. Renoveren, verbouwen of heropbouwen voor een woonfunctie is toegestaan. Verschillende woningtypologieën zijn toegelaten. Een verbouwing van de bestaande gebouwen naar eengezinswoningen is immers moeilijk. De bouwhoogte in de omgeving geldt als referentie.</i>	Binnen deze zone zijn diverse woningtypologieën toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen langs straatzijde en 2 bouwlagen in de binnenkern.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Spijkstraat

Kaart 2.Grafisch plan



1:500

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de buurt "Oude Bareel" in Sint-Amansberg. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door een aantal percelen die meestal horen bij de woningen langs de Antwerpsesteenweg. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan "feitelijke en juridische toestand" via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Oude Bareel" Deze omgeving is sterk residentieel met vooral rijbebouwing.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit 6 percelen waarop zich garages bevinden waarvan er één reeds sinds geruime tijd geleden werd omgebouwd tot woning.



Garage omgebouwd tot woning



Zicht op volledig deelgebied

1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor bijgebouwen en zone voor voortuinstroken". Dit deelgebied bevindt zich in het BPA Oude Bareel (MB 22 mei 1997).

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het wijzigen van de bestemming van bijgebouwen naar een woonbestemming is ruimtelijk aanvaardbaar en lost het vergunningsprobleem dat het gevolg is van de bestemming in het BPA voor de bestaande woning in een garage op. Deze tot woning omgevormde garage paalt aan een reeks rijwoningen die hier overgaan naar een reeks garages met 1 bouwlaag. Het bijgebouw werd reeds lang geleden omgevormd tot een woning. Het bestuur engageerde zich vroeger schriftelijk om bij een wijziging van het BPA Oude Bareel (i.c. de opmaak van het RUP Stedelijk Wonen) de bestemming om te zetten naar wonen. Omdat er zich naast deze woning een aantal garages bevinden die eveneens kunnen vervangen worden door een woning, worden ook die meegenomen in dit deelgebied.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming "stedelijk woongebied".

1.5.8 register planbaten en planschade

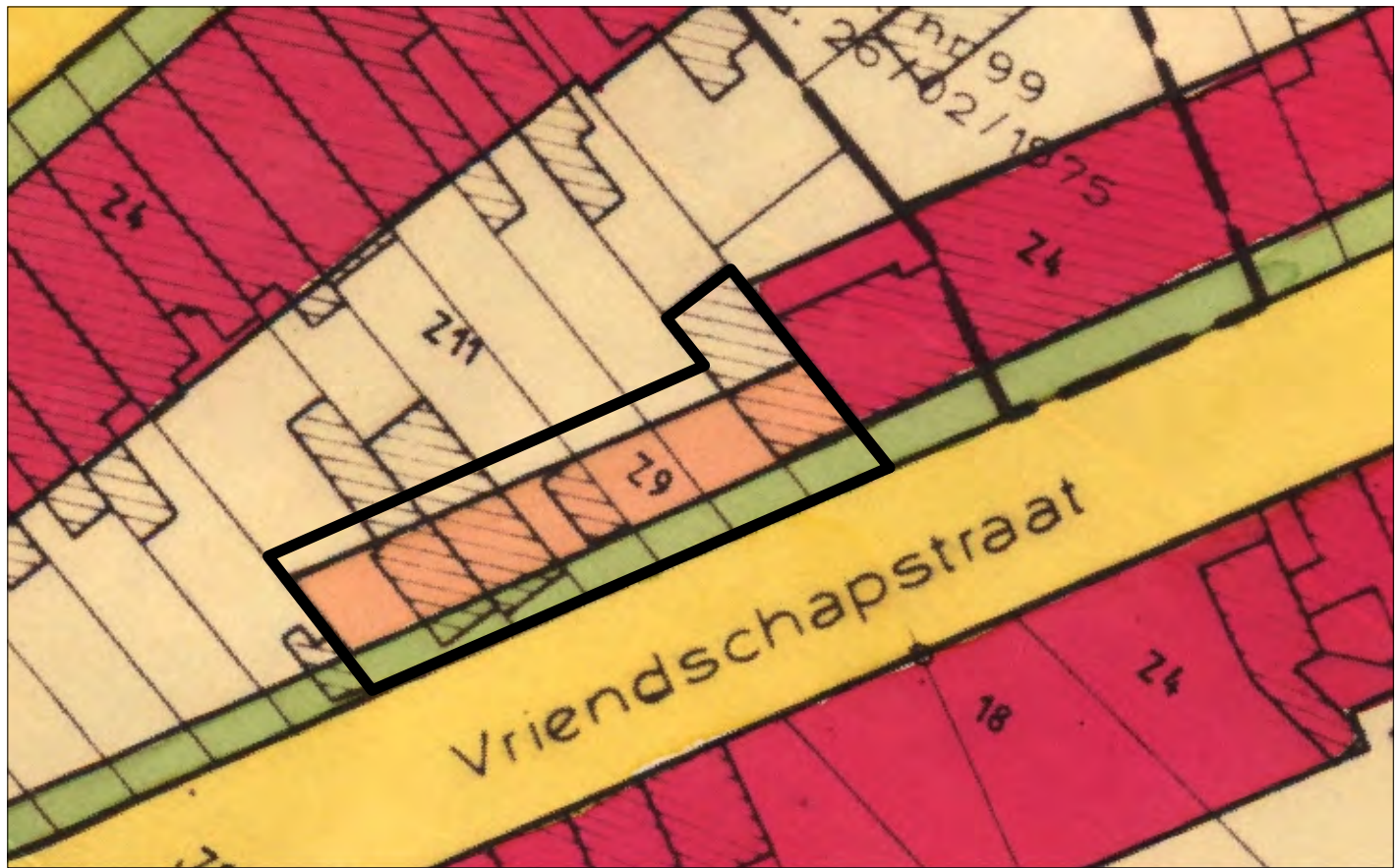
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor bijgebouwen
- zone voor voortuinstroken

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



Deelgebied Sint-Amandsberg – Vriendschapstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

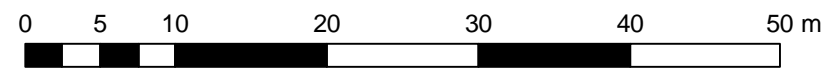
Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan
Kadastrale ondergrond	Juridische toestand	
Feitelijke toestand	BPA Oude Bareel (MB 22/05/1997)	

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Vriendschapsstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is hoofdzakelijk een woonomgeving. Daarom wordt er enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen.</i>	Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.
Inrichting	<p><i>Het gaat hierover een gebied met gebouwen met één bouwlaag (garages, bergplaatsen) waarvan er één ook een zonevreemde woonfunctie bevat.</i></p> <p><i>De percelen zijn diep genoeg om woningen toe te laten voor zover de bouwdiepte en de bouwhoogte beperkt blijft. De zone op het grafisch plan is daarom ingetekend met een beperkte diepte van 12m. Op het verdiep is het zinvol van de bouwdiepte te beperken om de privacy van de achterliggende woningen te waarborgen. Meer dan 2 bouwlagen worden er om de zelfde reden niet toegelaten.</i></p> <p><i>Conform de omgeving zijn hier enkel eengezinswoningen toegelaten.</i></p>	Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 2 bouwlagen en de bouwdiepte op het verdiep wordt beperkt.



Deelgebied Sint-Amandsberg – Vriendschapstraat

Kaart 2. Grafisch plan



1:500

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de buurt "Oude Bareel" in Sint-Amandsberg. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeente en op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

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

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied is een onderdeel van de buurt "Oude Bareel" Deze omgeving is sterk residentieel met vooral rijbebouwing.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit de noordelijke helft van een onbebouwd perceel van ongeveer 6500m².

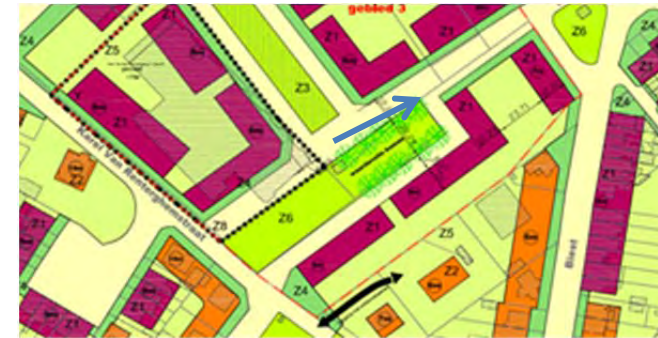


1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan "feitelijke en juridische toestand" via de weergave van het BPA dat hier geldt. Het deelgebied heeft er een bestemming "zone voor wegen , zone voor wonen : gesloten bebouwing, zone voor bouwvrije tuinen en zone voor tuinen en bijgebouwen. Dit deelgebied bevindt zich in het RUP Syngemkouter (BD 31/01/2008)

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

De ingetekende wegnis ter hoogte van de pijl op het onderstaand grafisch plan ligt te paard op twee eigendommen.



RUP Syngemkouter

De eigenaar aan de noordzijde wil niet verkavelen , die aan de zuidzijde wel. Daardoor kan er slechts een deel van de voorziene wegnis aangelegd worden en is de breedte ervan ook erg beperkt. Daarbovenop komt het probleem ter hoogte van de publieke groenzone waar deze wegnis een hoek van 90° maakt. Daar is het door de rechte hoek en de beperkte wegbreedte onmogelijk voor bv. brandweerwagens om de hoek te kunnen nemen. Daardoor konden de percelen tot op dit ogenblik ook niet verkaveld worden. De zonering in dit gebied zou dus moeten herschikt worden wat bv kan door het afschuiven van de hoek van de wegnis, door het verbreden van de wegnis of door het herschikken van de bouwzones. Hier is wel een bestemmingswijziging, zij het een beperkte voor nodig. De voorziene woningtypologie en bouwhoogte wordt behouden.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming "stedelijk woongebied". De visie van het RUP Syngemkouter wat betreft de toegelaten bouwhoogtes en woningtypologie blijven behouden.

1.5.8 register planbaten en planschade

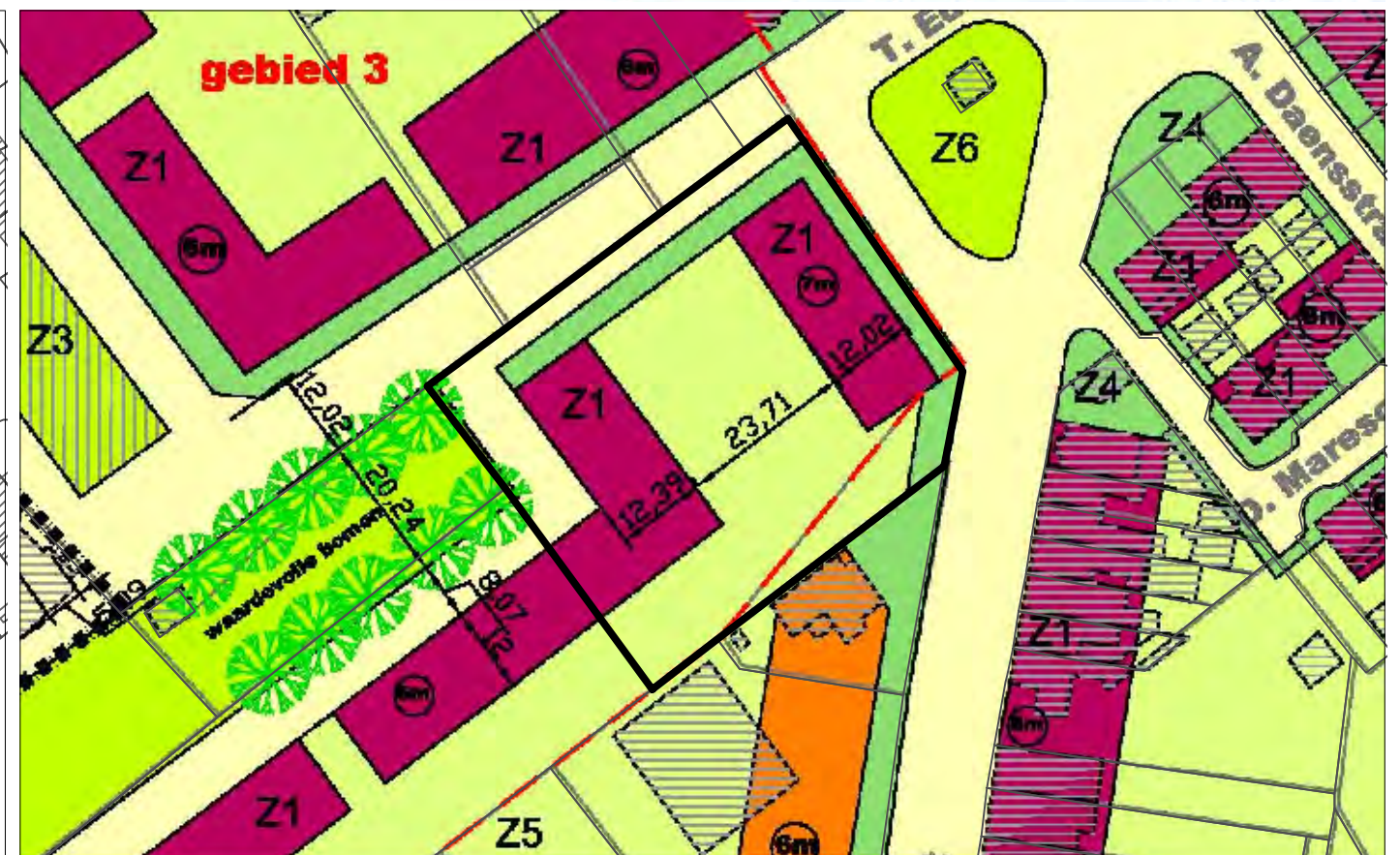
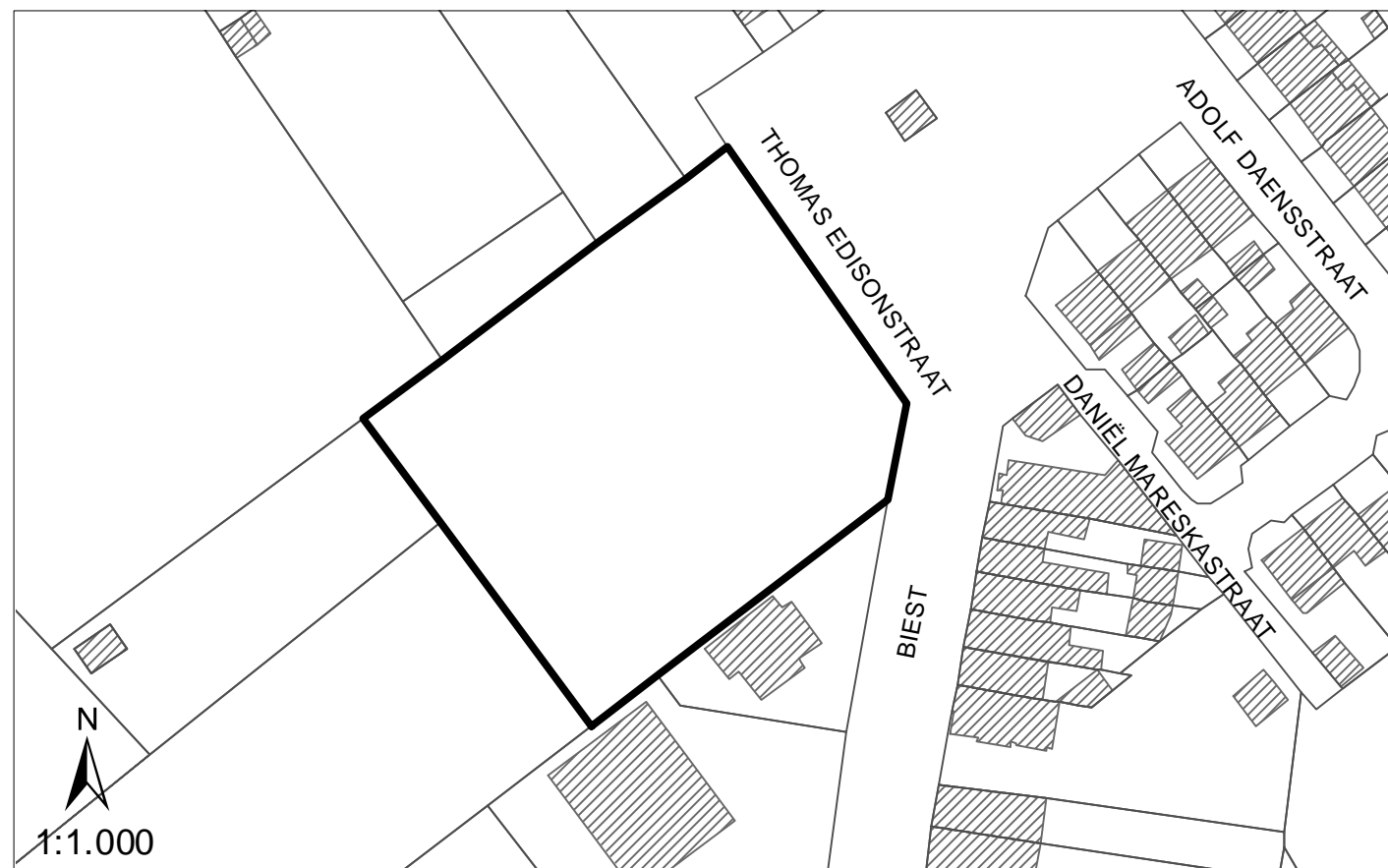
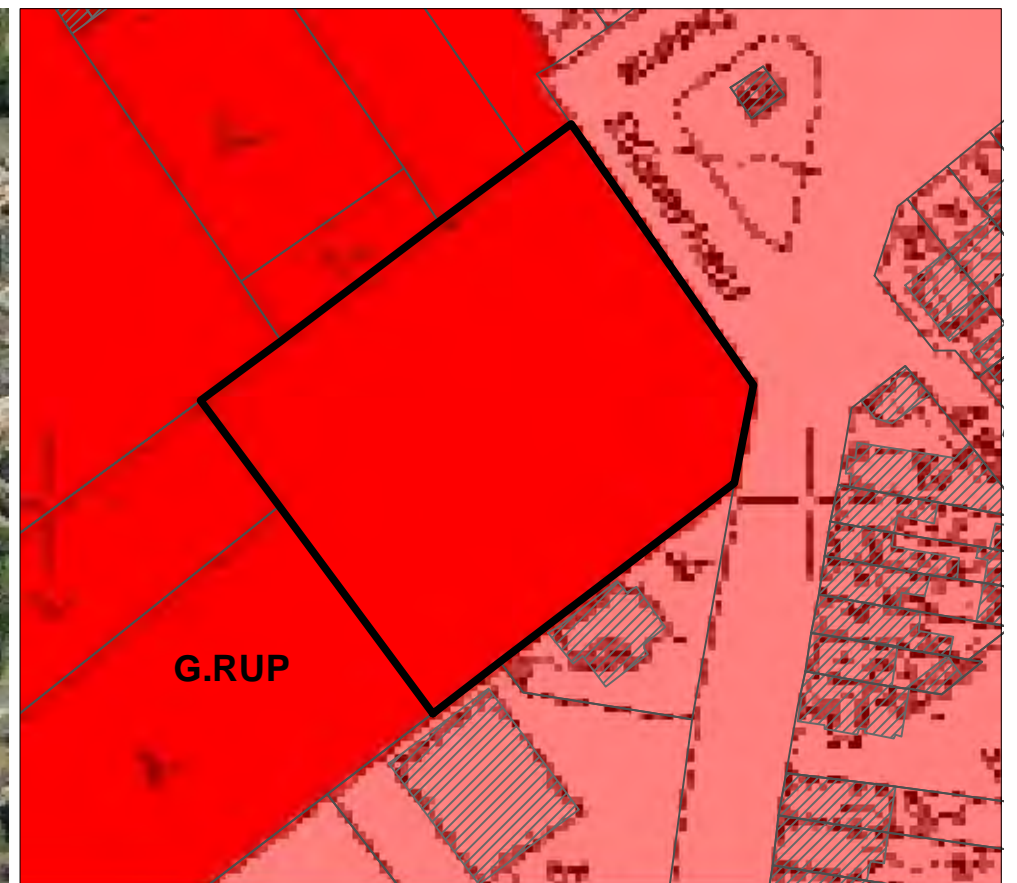
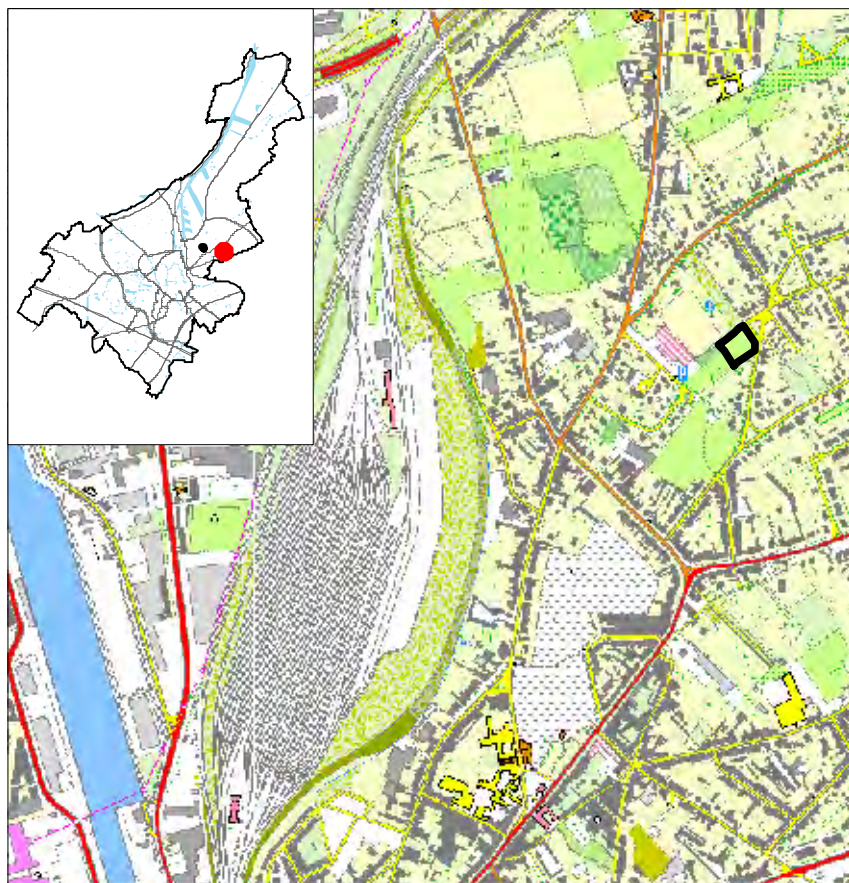
De wijziging van dit BPA heeft geen planschade of planbaten tot gevolg. De categorie volgens het BPA wijzigt immers niet in het RUP. Het gaat hier immers van een omzetting van de categorie "wonen" in het BPA naar de categorie "wonen" in het RUP.

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor wegen
- zone voor wonen : gesloten bebouwing
- zone voor bouwvrije tuinen
- zone voor tuinen en bijgebouwen

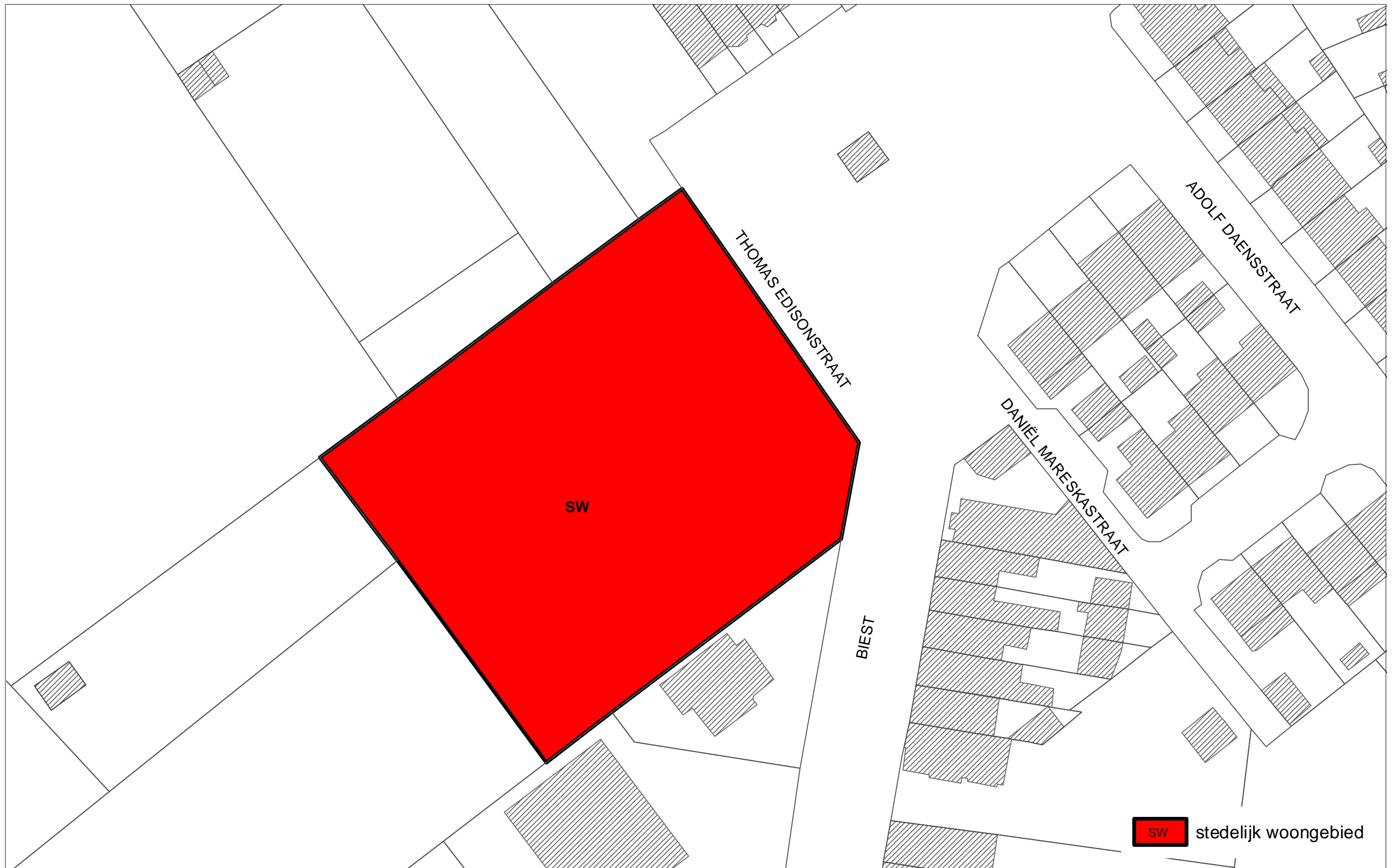
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



Deelgebied Sint-Amandsberg - Waterstraat
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

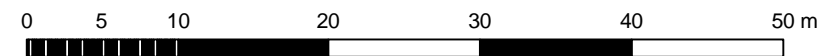
Situeringsplan	Luchtfoto	Gewestplan+G.RUP
Kadastrale ondergrond	Feitelijke toestand	Juridische toestand
		RUP Syngemkouter (BD 31/01/2008)

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">SW</div> <div> Stedelijk woongebied Waterstraat <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i> </div> </div>		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>Het betreft hier vooral een probleem van wegenis gecombineerd met de eigendomsstructuur die de ontwikkeling van deze zone voor wonen onmogelijk maakt. De bestemming wonen, eventueel in combinatie met kleinschalige ondersteunende nevenfuncties voor zover deze in de woonomgeving passen, wordt hier hernomen.</i></p> <p><i>Omdat er voor de ontwikkeling van dit woongebied bijkomende wegenis nodig is; zijn ook verharde openbare en groene ruimten toegelaten.</i></p>	<p>Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing.</p>
Inrichting	<p><i>De stedenbouwkundige visie van het RUP Syngemkouter wordt gevolgd.</i></p> <p><i>De in het RUP Syngemkouter voorziene woningtypologie en bouwhoogte wordt hernomen.</i></p>	<p>Binnen deze zone zijn diverse woningtypologieën toegelaten.</p>



Deelgebied Sint-Amandsberg - Waterstraat

Kaart 2. Grafisch plan



1:500