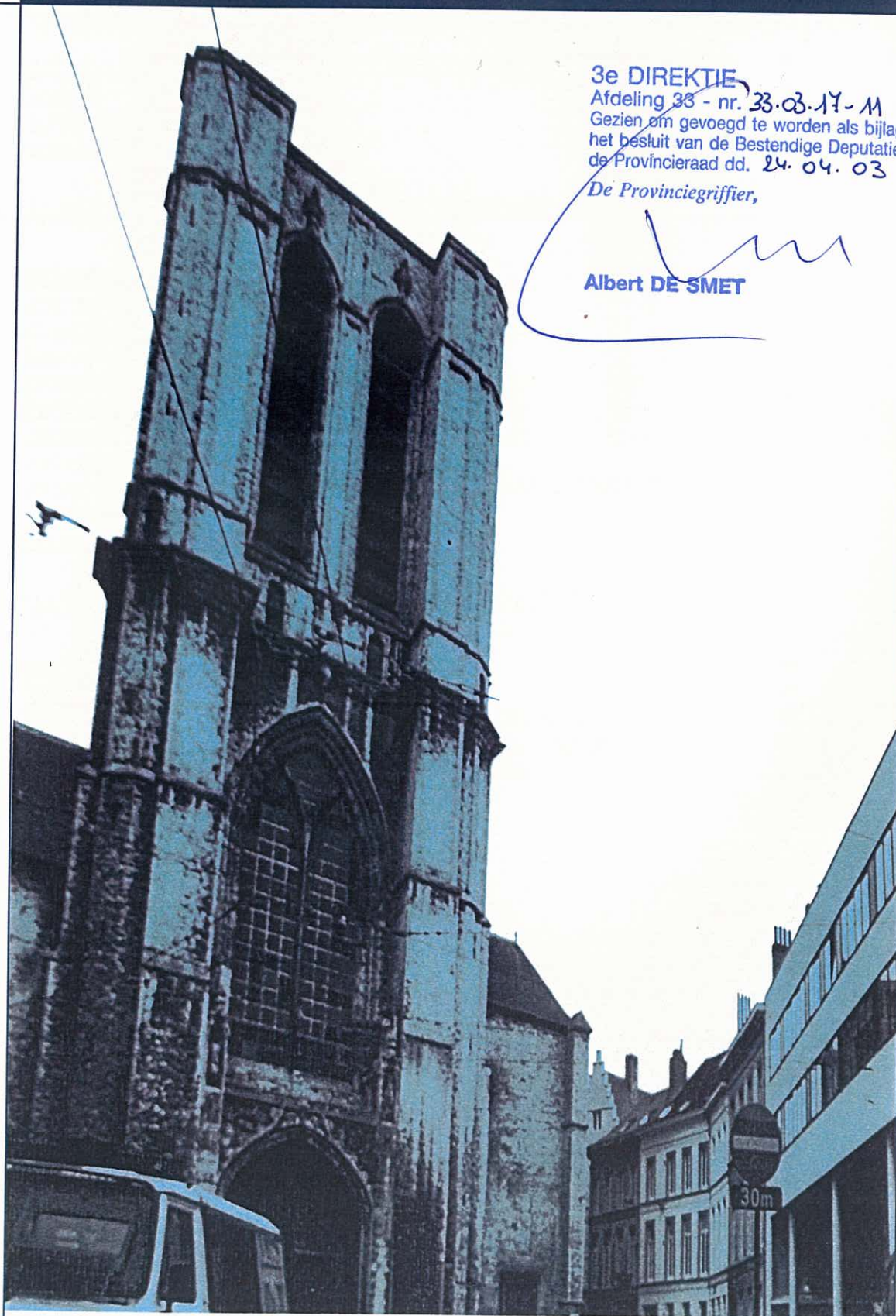


115 - Deel Sint-Michiels



3e DIREKTIE
Afdeling 33 - nr. 33.03.17-11
Gezien om gevoegd te worden als bijlage bij
het besluit van de Bestendige Deputatie van
de Provincieraad dd. 24. 04. 03

De Provinciegriffier,


Albert DE SMET

Opgemaakt door *iris consulting*
in opdracht van de dienst Stedenbouw en ruimtelijke planning van de stad Gent .

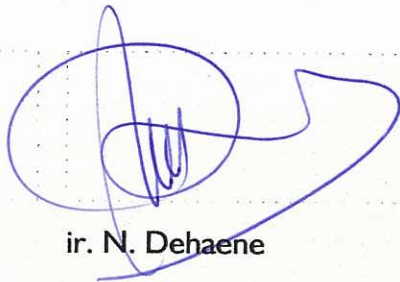
Stedenbouwkundig ontwerper

Hoofdingenieur-Directeur

Gezien door de ondergetekende
Directeur - Generaal
van de Technische Diensten
van het Hoofdbestuur



ir. D. Lauwers



ir. N. Dehaene

Gezien en aangenomen door de gemeenteraad
in de zitting van

De Stadssecretaris

De Burgemeester

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het
stadhuis werd neergelegd van tot

De Stadssecretaris

De Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad
in de zitting van

De Stadssecretaris

De Burgemeester

Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Minister
datum :

Inhoud

<u>LIJST VAN FIGUREN</u>	3
<u>1. INLEIDING</u>	4
<u>1.1 LIGGING VAN HET PLANGEBIED EN HISTORIEK VAN HET DOSSIER</u>	4
1.1.1 <u>LIGGING</u>	4
1.1.2 <u>HISTORIEK VAN HET DOSSIER</u>	4
<u>1.2 BEGRENZING VAN HET PLAN</u>	4
<u>2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND</u>	5
<u>2.1 HET GEWESTPLAN</u>	5
<u>2.2 BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG IN DE OMGEVING</u>	5
<u>2.3 HET BESTAAND PLAN VAN AANLEG NUMMER 115</u>	6
<u>2.4 VERKAVELINGSPLANNEN</u>	6
<u>2.5 ROOILIJNPLANNEN</u>	6
<u>2.6 STATUUT VAN DE WEGEN EN DE WATERLOPEN</u>	6
<u>2.7 TOEGEKENDE MILIEU- EN EXPLOITATIEVERGUNNINGEN</u>	7
<u>2.8 BESCHERMDE MONUMENTEN EN STADSGEZICHTEN</u>	10
<u>2.9 LEEGSTAANDE, VERKROTTE EN ONGEZOND VERKLAARDE GEBOUWEN</u>	11
<u>2.10 VASTGESTELDE BOUWOVERTREDINGEN</u>	11
<u>2.11 OPENBARE ERFDIENSTBAARHEDEN</u>	12
<u>3. ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND</u>	13
<u>3.1 HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING</u>	13
3.1.1 <u>TUSSEN LEIE EN OUDE HOUTLEI</u>	13
3.1.2 <u>TUSSEN OUDE HOUTLEI EN HOOGSTRAAT/HOLSTRAAT/GALGENBERG</u>	15
3.1.3 <u>TUSSEN HOOGSTRAAT / HOLSTRAAT / GALGENBERG EN COUPURE</u>	16
<u>3.2 SOCIAAL-ECONOMISCHE SCHETS VAN HET PLANGEBIED</u>	17
3.2.1 <u>BEVOLKING</u>	17
3.2.2 <u>WONINGEN</u>	18
<u>3.3 ANALYSE VAN HET BESTAANDE B.P.A.</u>	20
3.3.1 <u>BEKNOPT OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN</u>	20
3.3.2 <u>DE STRUCTUUR VAN EN FUNCTIES IN HET PLANGEBIED</u>	21
3.4.2 <u>SUMMIERE BESPREKING VAN HET BPA</u>	24
<u>4. BELEIDSVISIES</u>	27
<u>4.1 HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN</u>	27
4.1.1 <u>BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</u>	27
4.1.2 <u>GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</u>	27
<u>4.2 HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN</u>	29
<u>4.3 HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN</u>	30
<u>STERKE VERWEVING VAN FUNCTIES</u>	31
<u>SPECIFIEKE CONCEPTEN VOOR DE KERNSTAD</u>	34

<u>4.4</u>	<u>HET MOBILITEITSPLAN</u>	35
<u>4.5</u>	<u>FIETSBELEIDSPLAN</u>	37
<u>4.6</u>	<u>HET GEMEENTELIJK NATUUR ONTWIKKELINGSPLAN</u>	39
<u>4.7</u>	<u>NOTA KAMERWONINGEN EN BESCHERMING ÉÉNGEZINSWONINGEN</u>	40
<u>5.</u>	<u>PROBLEEMSTELLING</u>	<u>42</u>
<u>5.1</u>	<u>STERKTEN, ZWAKTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN (ALGEMEEN)</u>	42
<u>5.2</u>	<u>STERKTEN, ZWAKTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN (DEELGEBIED 1)</u>	43
<u>5.3</u>	<u>STERKTEN, ZWAKTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN (DEELGEBIED 2)</u>	45
<u>5.4</u>	<u>STERKTEN, ZWAKTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN (DEELGEBIED 3)</u>	46
<u>5.5</u>	<u>STERKTEN, ZWAKTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN (DEELGEBIED 4)</u>	47
<u>5.6</u>	<u>STERKTEN, ZWAKTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN (DEELGEBIED 5)</u>	49
<u>6</u>	<u>DOELSTELLINGEN VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG</u>	<u>50</u>
<u>6.1</u>	<u>EEN DUURZAME STEDELIJKE OMGEVING ALS UITGANGSPUNT</u>	50
<u>6.1.2</u>	<u>NATUURLIJKE SYSTEMEN BESCHERMEN.</u>	50
<u>6.1.3</u>	<u>KWALITEIT VAN DE WOONOMGEVING VERHOGEN.</u>	50
<u>6.1.4</u>	<u>WATER EN WATERLOPEN RESPECTEREN.</u>	50
<u>6.1.5</u>	<u>BEPERKEN VAN HET AUTOVERKEER.</u>	51
<u>6.1.6</u>	<u>TERUGDRINGEN VAN HET ENERGIEGEBRUIK.</u>	51
<u>6.1.7</u>	<u>CREËREN VAN HOOGWAARDIGE RUIMTELIJKE KWALITEIT.</u>	51
<u>6.2</u>	<u>ALGEMENE DOELSTELLINGEN</u>	52
<u>6.2.1</u>	<u>HET VERSTERKEN VAN HET STEDELIJK WEEFSEL</u>	52
<u>6.2.2</u>	<u>HET VERHOGEN VAN DE WOONKWALITEIT IN DE BINNENSTAD.</u>	52
<u>6.2.3</u>	<u>HET VERSTERKEN VAN DE RUIMTELIJKE SAMENHANG</u>	52
<u>6.2.4</u>	<u>HET CREËREN VAN EEN LEEFBARE STAD</u>	53
<u>6.2.5</u>	<u>HET VERHOGEN VAN DE SOCIALE VEILIGHEID</u>	53
<u>6.2.6</u>	<u>HET VERSTERKEN VAN GROEN- EN NATUURELEMENTEN IN DE STEDELIJKE OMGEVINGEN.</u>	53
<u>7.</u>	<u>CONCEPTEN VOOR HET NIEUWE BIJZONDER PLAN VAN AANLEG</u>	<u>54</u>
<u>7.1</u>	<u>CONCEPTEN VOOR DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</u>	54
<u>7.2</u>	<u>CONCEPTEN VOOR HET VERSTERKEN VAN DE WOONOMGEVING</u>	55
<u>7.3</u>	<u>CONCEPTEN VOOR GROTE INBREIDINGSPROJECTEN</u>	56
	<u>RAMEN</u>	56
	<u>VEEARTSENIJSITE</u>	58
	<u>HOEK BOUWBLOK DRABSTRAAT EN GRUUTHOUSESTRAAT</u>	58
	<u>AKKERSTRAAT-RASPHUISSTRAAT</u>	58

Lijst van figuren

1. Ligging op mesoschaal
2. Ligging op microschaal
3. Begrenzing van het plangebied
4. Gewestplan
5. Bijzondere plannen van aanleg in de omgeving
6. Historische ruimtelijke ontwikkeling
7. Bestemmingen Bestaand BPA
8. Structuur en functies
9. Het mobiliteitsplan Gent
10. Het openbaar vervoer
11. Het fietsplan
12. Ruimtelijke ontwikkelingsstructuur: richtplan groen en recreatie
13. Deelgebieden: sterkte en zwakte analyse
14. Schema sterkten en zwakten (deelgebied 1)
15. Foto's sterkten en zwakten (deelgebied 1)
16. Schema sterkten en zwakten (deelgebied 2)
17. Foto's sterkten en zwakten (deelgebied 2)
18. Schema sterkten en zwakten (deelgebied 3)
19. Foto's sterkten en zwakten (deelgebied 3)
20. Schema sterkten en zwakten (deelgebied 4)
21. Foto's sterkten en zwakten (deelgebied 4)
22. Schema sterkten en zwakten (deelgebied 5)
23. Foto's sterkten en zwakten (deelgebied 5)

1. Inleiding

1.1 Ligging van het plangebied en historiek van het dossier

1.1.1 Ligging

Het plangebied “Sint Michiels” maakt deel uit van de historische stadskern van Gent. Het is gesitueerd binnen de stadsring gevormd door de R40 en N422. Het plangebied is gelegen in de westelijk deel van het centrum. Westelijk van het gebied bevindt zich de stadsring R40 en de woongebieden Neermeersen, Malem en Rooigem. Het gebied ligt een kleine 2 kilometer ten noorden van het Sint Pieterstation en op eenzelfde afstand ten westen van het oostelijk gelegen Dampoortstation.

Op microschaal wordt het plangebied begrensd door de Leie en de Coupure. Het gebied ligt in de onmiddellijke nabijheid van de historische en autovrije centrum van de stad (Korenmarkt, Langemunt en Vrijdagmarkt).

1.1.2 Historiek van het dossier

Sint Michiels vormt een deel van het totale plangebied binnenstad. Het BPA Binnenstad Sint Michiels werd opgesteld in 1988. Dit vernieuwde plan bepaalde 10 jaar lang wat en hoe er in de binnenstad gebouwd mag worden. Nieuwe stedenbouwkundige projecten (bebouwing Sint Michiels, Ramen herbesteding Veeartsenij) eisen een aanpassing van het plan. Daarom werd het in 1998 in herziening gesteld.

1.2 Begrenzing van het Plan

Het Bijzondere Plan van Aanleg nummer 115 “Binnenstad Deel Sint Michiels” wordt begrensd door de assen van de Brugsepoortstraat, de Begijnengracht en de Burgstraat in het noorden, de Coupure in het westen en de Leie in het oosten. De zuidelijke grens volgt de assen van de Gebroeders Vandeveldstraat, de Annonciadenstraat en de Papegaaistraat. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 50 ha.

2. Analyse van de bestaande rechtstoestand

2.1 Het Gewestplan

Het gewestplan van “Gentse en kanaalzone” werd goedgekeurd bij K.B. op 14 september 1977 (B.S. 8 oktober 1977). Het plangebied wordt hoofdzakelijk bestemd als woongebied met culturele, historische en / of esthetische waarde. Deze bestemming houdt bij het beoordelen van aanvragen in, dat er rekening gehouden moet worden met de verschillende bijzondere waarden van het gebied. Volgens de voorschriften van het gewestplan wordt het in meerdere gevallen aangewezen de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen te raadplegen. Bouwvergunningen in deze gebieden dienen geschorst te worden niet alleen wanneer de vergunning in strijd met de bepalingen van het BPA is maar ook wanneer het voorgesteld project ernstig zou schaden aan het cultureel, historisch of esthetisch belang van de site.

De Veeartsenijsite langs de Coupure Rechts en de instituten van Sint Amandus en Sint Lucas aan de Oude Houtlei worden als gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd.

In het Ontwerp-plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan “Gentse en kanaalzone”, goedgekeurd B.V.R. 13.05.1997, zijn de bestemmingen van het plangebied niet gewijzigd.

2.2 Bijzondere plannen van aanleg in de omgeving

Er zijn vijf binnenstedelijke Bijzondere Plannen van Aanleg in de nabije omgeving van het plangebied gesitueerd.

Tabel 1: Bijzondere plannen van aanleg in de omgeving

Naam	Nummer	Datum van goedkeuring
Binnenstad deel Ekkergem	113	M.B. 27 / 10 / 89
Binnenstad deel Begijnhof - Prinsenhof	114	M.B. 03 / 08 / 89
Binnenstad deel Coupure	116	M.B. 18 / 07 / 89
Binnenstad deel Patershol	118	M.B. 20 / 06 / 94
Binnenstad deel Kuip	119	Nooit goedgekeurd.

2.3 Het bestaand Plan van Aanleg nummer 115

Het bestaande Plan van Aanleg, Binnenstad deel Sint-Michiels is opgemaakt in 1988 en werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 3 augustus 1989. De voorschriften van het Plan zijn opgedeeld in drie artikels: algemene bepalingen, bestemmingsvoorschriften en bouwvoorschriften.

De algemene bepalingen omschrijven de gebruikte definities. De bestemmingsvoorschriften zijn gegroepeerd in 7 zones en drie klassen. De zones hebben betrekking op de toegelaten bestemmingen in de strook van hoofd- en bijgebouwen. De bestemmingsvoorschriften zijn gevat in een tabel. De klassen bepalen de bestemmingen in de tuinstroken en de binnenkernen. Afhankelijk van de klasse is de maximum bebouwbare oppervlakte beperkt tot 75%, 50% of 25%.

De bouwvoorschriften zijn opgebouwd met de harmonieregel. Deze bepaalt de hoogte van het gebouw. Een referentiehoogte duidt het gewenste gabariet aan in aantal bouwlagen. De toegelaten bouwdiepte van de gebouwen wordt bepaald door een referentiediepte. Deze wordt bepaald door de aangrenzende hoofdgebouwen, dichtbijgelegen hoofdgebouwen of kan, wanneer er geen hoofdgebouwen in de buurt zijn, vrij bepaald worden. De toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen bedraagt nooit meer dan 15 meter. Bijgebouwen moeten gevat worden in de strook voor hoofd- en bijgebouwen. De diepte van de strook voor hoofd- en bijgebouwen wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte. De diepte van de constructies binnen de tuinstrook en op de binnenkern is niet bepaald. Deze constructies worden gevat in de algemene bepalingen van de zone-indeling.

Een aantal bepalingen handelen over het gebruik van gevelmaterialen en de dakbedekking. Inzake parkeergelegenheden en publiciteit wordt verwezen naar de laatste verordeningen. Een formulier *bouwaanvraag BPA binnenstad* is in het bundel met voorschriften opgenomen.

2.4 Verkavelingsplannen

Volgens de gemeentelijke administratie zijn er geen verkavelingsvergunningen in het plangebied verleend.

2.5 Rooilijnplannen

De rooilijnen zijn aangeduid op het plan van de bestaande rechtstoestand.

2.6 Statuut van de wegen en de waterlopen

Alle wegen en straten binnen het plangebied zijn gemeentewegen behalve de Contributiestraat die deel uitmaakt van de kleine ring. Dit is een gewestweg.

2.7 Toegekende milieu- en exploitatievergunningen

Volgende milieu- en exploitatievergunningen zijn in het plangebied goedgekeurd:

Tabel 2: Milieu vergunningen: deze lijst dateert van 1998 en is slechts indicatief.

dossiernr	exploitatiezetel	nummer	bedrijvigheid	klasse	datum	beslissing	vervaldatum
2388	AJUIINLEI	1	CABINE MET STAT. TRANSFO 400 KVA	2	31/10/84	Gunstig	31/10/14
2389	AJUIINLEI	12	CABINE TRANSFO 1.000 KVA PARKEERPLAATS 20 AUTO's	2	18/09/90	Gunstig	25/08/08
2390	AJUIINLEI	19	ONDERGRONDSE MAZOUTTANK 5.000 L	2	9/10/87	Gunstig	9/10/07
2393	AKKERSTRAAT	48	PAPIERGROOTHANDEL EN VERWERKING PAPIER 9PK	2	22/01/68	Gunstig	
2399	AKKERSTRAAT	63	DRUKKERIJ 7 KW + PLAKMACHINE VOOR ZAKKEN	2	28/11/89	Gunstig	28/11/09
2392	AKKERSTRAAT	33 bis	houtbewerkingsbedrijf 1tot10 kW	1	17/10/69	Gunstig	17/10/99
5364	AKKERSTRAAT-COUPURE	0	verder exploiteren van een transfo 400 kVA askarel	3	30/01/97	Aktename	
2391	AKKERSTRAAT/HOEK COUPURE	0	CABINE MET TRANSFO 400 KVA	1	4/07/67	Gunstig	4/07/67
2435	ANNONCIADENSTRAAT	14	SCHOENMAKERIJ MET ELECTROMOTOREN	2	28/08/78	Gunstig	28/08/08
2437	ANNONCIADENSTRAAT	21	BOVENGRONDSE STOOKOLIETANK 5.100 L	2	12/06/71	Gunstig	12/06/01
2438	ANNONCIADENSTRAAT	25	BROOD EN BANKETBAKKERIJ 4 PK	2	7/05/65	Gunstig	7/05/95
2642	BEGIJNENGRACHT	4	STOCKAGE EN VERKOOP VAN VUURWERK PYROTECHNISCH SAS	2	23/10/90	Gunstig	23/10/10
2643	BEGIJNENGRACHT	33	BEENHOUWERIJ+W ERKPLAATS	2	27/02/86	Gunstig	27/02/96
2644	BEGIJNENGRACHT	48	WASSERIJ > 2 pK vervalt 02/04/1995	1	4/02/65	Gunstig	4/02/95
2646	BEGIJNENGRACHT	79	KUNSTKOPERSLAGERIJ 3.5 PK	2	2/06/78	Gunstig	2/06/08
3169	BRANDSTRAAT rechtover 18/20	0	CABINE MET TRANSFO'S 1X630 EN 1X125 KVA 12000V/400V	1	2/12/65	Gunstig	2/12/95
3169	BRANDSTRAAT rechtover 18/20	0	verder exploiteren van een elektriciteitscabine	3	2/08/96	Aktename	
1800	BRUGSEPOORTSTRAAT	19	AUTOHERSTELWERK-PLAATS 2 ONDERGRONDSE HOUDERS 2300 L BENZINE	1	19/06/64	Gunstig	19/06/94
1800	BRUGSEPOORTSTRAAT	19	het verder exploiteren van een autohandel.	2	14/09/93	Gunstig	14/09/13
3213	BRUGSEPOORTSTRAAT	0	2 STAT. TRANSFO4S ELK 1.000 KVA	2	16/10/86	Gunstig	16/10/06
3638	BURGSTRAAT	24	het verder exploiteren van een theater.	2			
3642	BURGSTRAAT	34	exploiteren van een apotheek en diversen	3	6/12/97	Aktename	
3646	BURGSTRAAT	57	MAZOUTTANK 5.000 L IN KELDER	2	30/08/84	Gunstig	30/08/04

Stad Gent: Bijzonder Plan van Aanleg "Binnenstad deel Sint-Michiels"

dossiernr	exploitatiezetel	nummer	bedrijvigheid	klasse	datum	beslissing	vervaldatum
1163	BURGSTRAAT	170	exploiteren van een vast opgestelde motor van 320 kW (31.1.)	2	3/02/93	Gunstig	16/04/06
1163	BURGSTRAAT	170	exploiteren van een vast opgestelde motor van 320 kW (31.1.)	2	15/07/93	Gedeeltelijk gunstig	15/07/13
3656	BURGSTRAAT	120 168	HOOGLANSPANNINGSCABINE 400 KVA	2	5/10/71	Gunstig	5/10/01
3647	BURGSTRAAT	63 81	10 TANKS VAN ELK 1700 L MAZOUT IN DE KELDER	2	14/02/90	Gunstig	14/02/00
1620	CASINOPLEIN	12	lozen in riool - kapsalon	3	4/12/94	Aktename	
474	CASINOPLEIN	24	regularisatie stookinstallaties en labo Virologie	1	6/11/92	Gunstig	
884	CASINOPLEIN	1 10	exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 10.000 liter	3	10/04/94	Aktename	
3725	COUPURE (rechts)	18	2 ONDERGRONDSE STOOKOLIESTAPELS VAN 25.000 L ELK	2	30/10/67	Gunstig	30/10/97
3732	COUPURE (rechts)	54	TRANSFO 250 KVA	2	14/02/90	Gunstig	14/02/10
3735	COUPURE (rechts)	78	ONDERGRONDSE STOOKOLIESTAPEL 10.000 L EN ELECTROMOTOR LIFT K	2	14/11/66	Gunstig	14/11/96
3745	COUPURE (rechts)	168	MAZOUTTANK 5.000 L IN OPEN LUCHT	1	12/06/83	Gunstig	31/08/11
3789	COUPURE (rechts)	476	TRANSFO 400 KVA	2	9/01/75	Gunstig	9/01/05
2189	COUPURE (rechts)	130 154	exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 7.500 liter	3	5/09/96	Aktename	
3445	COUPURE (rechts)	240 250	verder exploiteren ondergrondse mazouttank van 7.500 liter	3	12/12/96	Aktename	
2188	COUPURE (rechts)	446 474	exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 10.500 liter	3	5/09/96	Aktename	
3260	COUPURE (rechts)/HOEK LINDENLEI	0	verhuring boten	3	15/06/95	Aktename	
5031	COUPURE (rechts)hoek L.De Winnestr.	0	exploiteren van een transformator van 400 kVA - olie 8699	3	18/04/96	Aktename	
193	DRABSTRAAT	32	exploiteren van een kunstinrichting	2	24/03/92	Gunstig	24/03/02
1640	GALGENBERG	25	exploiteren van een metaalwerkplaats	3	15/05/96	Aktename	
4917	GEBROEDERS VANDEVELDESTRAAT	26	VERDWENEN TANKSTATION	1	12/04/64	Gunstig	12/04/94
4916	GEBROEDERS VANDEVELDESTRAAT	26 44	BOVENGRONDSE STOOKOLIESTAPEL 3.000 L EN PARKEERGARAGE	2	13/08/73	Gunstig	13/08/03
4918	GEBROEDERS VANDEVELDESTRAAT	27 29	exploiteren van een garagewerkplaats en diversen	3	23/01/97	Aktename	
4181	HOLSTRAAT	103	verder exploiteren van een brood- en banketbakkerij	3	19/10/95	Aktename	
4181	HOLSTRAAT	103	BROOD EN BANKETBAKKERIJ	2	12/12/12	Aktename	
2259	HOLSTRAAT	121	exploiteren van een beenhouwerij-traiteur en lozen in riool	3	11/08/95	Aktename	
698	HOLSTRAAT	57 81	exploiteren 2 ondergrondse mazouttanks tesamen 15.000 liter	3	4/04/96	Aktename	
1001	HOLSTRAAT	84 bus 2	WAS VISHANDEL TOT 30/03/1994	2	12/11/86	Gedeeltelijk gunstig	5/11/87

Stad Gent: Bijzonder Plan van Aanleg "Binnenstad deel Sint-Michiels"

dossiernr	exploitatiezetel	nummer	bedrijvigheid	klasse	datum	beslissing	vervaldatum
1001	HOLSTRAAT	84 bus 2	exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 5.400 liter	3	13/06/96	Aktename	
1208	HOLSTRAAT	96 A	het exploiteren van een brood- en banketbakkerij.	2	12/08/92	Gunstig	9/10/07
1208	HOLSTRAAT	96 A	BEROEP GEDEELTELIJK INGEWILLIGD+BIJKOMEN DE GELUIDSVW.	2	4/01/93	Gedeeltelijk gunstig	9/10/07
1208	HOLSTRAAT	96 A		2	12/12/12	Aktename	9/10/07
1653	HOOGSTRAAT	5	EXPLOITEREN INGEGRAVEN HOUDER VOOR 5.400 LITER STOOKOLIE	2	2/06/78	Gunstig	2/06/08
1653	HOOGSTRAAT	5	exploiteren van een mazouttank van 5.000 liter in groeve	3	4/04/96	Aktename	
6042	HOOGSTRAAT	19	VERDER EXPLOITEREN VAN EEN INGEGRAVEN MAZOUTTANK VAN 6000 L.	2	22/09/88	Gunstig	22/09/08
6047	HOOGSTRAAT	35	EXPLOITEREN VAN EEN MAZOUTTANK VAN 5.000 LITER IN KELDER	2	20/09/76	Gunstig	20/09/06
1637	HOOGSTRAAT	38	het uitbreiden van de polikliniek.	2	16/08/93	Gunstig	20/06/99
1371	HOOGSTRAAT	83	lozen in de riool - kapsalon	3	4/12/94	Aktename	
2103	HOOGSTRAAT	161	VERDER EXPLOITEREN WASSERIJ EN NIEUWKUISBEDRIJF	1	18/09/64	Gunstig	18/09/94
2103	HOOGSTRAAT	161	STOOMKETEL MET 17 M ^y V.O. en 10 KG/CM ^y DRUK	1	11/08/71		
6069	HOOGSTRAAT	112 126	BOVENGRONDSE STOOKOLIESTAPEL 5.400 L. EN BERGPLAATS 6 AUTO'S	2	18/02/74	Gunstig	18/02/04
6070	HOOGSTRAAT	134 142	VERDER EXPLOITEREN ONDERGRONDSE MAZOUTTANK VAN 3.250 LITER	2	17/05/84	Gunstig	30/08/11
2867	HOOGSTRAAT 90	94	exploiteren van een transformator van 400 kVA - cabine 8652	3	18/01/96	Aktename	
6220	INGELANDGAT	21 /23 /25	ingegraven stookoliestapel 3400 l en bergplaats 3 auto's	2	9/03/73	Gunstig	9/03/03
6248	JAKOBIJNENSTRAAT	4	bovengrondse stookoliestapel van 5000 liter	2	9/12/66	Gunstig	
6249	JAKOBIJNENSTRAAT	6	verplaatsbaar radiografietoestel	1	15/10/71		
3591	JAKOBIJNENSTRAAT	12	lozen riool en expl. mazouttank - tea-room/koude bakkerij	3	19/10/95	Aktename	
6272	JAN BREYDELSTRAAT	35	hoogspanningscabine met 2 statische transfo's elk 400 kVA	2	27/02/86		17/01/05
5197	JAN BREYDELSTRAAT	36	lozen in riool - lunch-gallery	3	10/03/96	Aktename	
6305	JOHAN DAISNESTRAAT	5	verder expl. v/e mazouttank 4.800 l, geplaatst in kelder.	2	21/06/82	Gunstig	31/08/11

Stad Gent: Bijzonder Plan van Aanleg "Binnenstad deel Sint-Michiels"

dossiernr	exploitatiezetel	nummer	bedrijvigheid	klasse	datum	beslissing	einddatum
6307	JONKVROUW MATTESTRAAT	1 bis	het verder exploiteren van een bedrijf voor cosmetica.	1	12/12/12		
1894	MAAGDESTRAAT	14	exploiteren van 3 mazouttanks - ONONTVANKELIJK	3	12/12/12	Aktename	
977	MAAGDESTRAAT	23	exploiteren van een mazouttank in de kelder van 7.500 liter	3	10/04/94	Aktename	
809	MARIALAND	28	exploiteren mazouttank 1.200 liter - NIET MEER IN TE DELEN	3	12/12/12	Aktename	
1768	ONDERBERGEN	70	lozen in de riool - kapsalon	3	4/12/94	Aktename	
1003	OUDE HOUTLEI	60	exploiteren van een mazouttank van 5.000 liter	3	10/04/94	Aktename	
1167	OUDE HOUTLEI	144	lozen in riool en exploiteren van mazouttank - kapsalon	3	5/02/96	Aktename	
2712	OUDE HOUTLEI z/o nr.	34	verder exploiteren v/e transfo 1x350 kVA en 1x400 kVA	3	21/11/96	Aktename	
191	POEL	7	exploiteren van een burelencomplex met feestzaal	3	23/05/96	Aktename	
5828	POEL	7	het exploiteren van een traiteurszaak ONONTVANKELIJK KL 2	3	12/12/12	Aktename	
1241	POEL	8	exploiteren van mazouttanks, branders en lozen in de riool	3	5/02/96	Aktename	
4297	POEL	17	stookinstallaties	2	28/09/95	Gunstig	
5213	POEL	22	exploiteren van een supermarkt met bijhorende beenhouwerij	3	17/10/96	Aktename	
4577	RAMEN	0	verder exploiteren van een transformator van 400 kVA	3	15/02/96	Aktename	
2060	RAMEN	25	BAGATELMELDING MAZOUTTANK 4000 L ARAB TOT 16/03/2004	2	2/08/94	Gunstig	16/03/04
2428	RAVENSTEINSTRAT	0	exploiteren van een elektriciteitscabine	3	25/01/96	Aktename	
1923	SINT- MICHIELSPLEIN/WILDER OOSSTRAAT	0	exploiteren van werfinstallatie voor ondergr. parkeergarage	3	12/12/12	Aktename	
6008	SINT-MICHIELSSTRAAT	31	lozen huisafvalwater via beerput met 2 ovelopen	3	12/11/97	Aktename	
1960	WELLINGSTRAAT	109	OVERNAME VAN EEN BEENHOUWERIJ ARAB TOT 27/04/97	3	12/12/12	Aktename	27/04/97
880	WILDEROOSSTRAAT	3	exploiteren bovengrondse mazouttank 5000 l - studentenhome	3	4/11/96	Aktename	
5918	WILDEROOSSTRAAT naast nr.	2	exploiteren van een transformator van 400 kVA (olie)	3	12/04/97	Aktename	
1256	ZWARTEZUSTERSSTRAAT	7	lozen in de riool - restaurant	3	5/10/94	Aktename	

2.8 Beschermd monumenten en stadsgezichten

De beschermde monumenten en stadsgezichten zijn aangeduid op het plan van de bestaande rechtstoestand.

2.9 Leegstaande, verkrotte en ongezond verklaarde gebouwen

Volgens de stedelijke administratie bestaat er geen betrouwbare lijst van de leegstaande, verkrotte en ongezond / onbewoonbaar verklaarde gebouwen.

2.10 Vastgestelde bouwovertradingen

Volgens de stedelijke administratie zijn er 37 bouwovertradingen in het plangebied geregistreerd. Kleinere overtradingen worden echter zelden ambtelijk vastgesteld.

Tabel 3: Vastgestelde bouwovertradingen

Adres	Aard	Datum PV
Ajuinlei 15	niet naleven bouwvergunning 95/949	22/11/97
Ajuinlei 21	recalme-paneel zonder vergunning	01/02/94
Akkerstraat 20-24	niet naleven bouwvergunning 93/751	aanmaning 02/02/98
Akkerstraat	rooien bomen	27/07/98
Annonciadenstraat 2	bekleden gevel	02/12/94
Annonciadenstraat 10-12	verbouwen woning naar cafe (weigering 97/17)	25/04/97
Begijnengracht 100	niet naleven brandweervoorschriften	aanmaning 11/05/95
Brandstraat 16-22	vier woningen verbouwen tot 22 studio's	06/04/95
Brandstraat 21	slopen koermuur	aanmaning 25/08/98
Brandstraat 23	slopen achterbouw	aanmaning 25/08/98
Brandstraat 40	inrichten studio's zonder vergunning	04/07/97
Brandstraat 48-52	niet volgen bouwvergunning 92/18	20/10/97
Brugsepoortstraat 17	niet volledig uitvoeren vergunning 90/290	aanmaning 10/11/94
Burgstraat 27	niet uitvoeren opgelegde aanpassingswerken, wegbreken gasuitlaat	25/03/98
Coupure Rechts 898	omvormen appartement tot 3 studio's	21/08/97
Hoogstraat 3	niet volgen vergunning 95/355	aanmaning 26/06/97
Hoogstraat 11	niet uitvoeren opgelegde aanpassingswerken	23/10/95
Hoogstraat 146	niet volgen vergunning 94/746	12/10/95
Ingelandgat 39	herinrichten 3 appartementen en 2 studio's	
Jan Breydelstraat 35	niet volgen vergunning 96/640	18/03/98
Jan Breydelstraat 36	wijziging bestemming en uitbreiden	06/08/98

	terras	
Marialand	indelen zolderverdieping niet volgens vergunning 90/93	10/01/94
Oude Houtlei 152	herinrichten achterhuis tot studentenkamers	14/04/97
Oude Houtlei 154	zie Annoinsiadestraat 2	
Papegaaistraat 1	plaatsen reclamepaneel	21/08/98
Papegaaistraat 7	overbouwen koer	12/08/94
Papegaaistraat 9	verbouwen voorgevel	12/08/94
Papegaaistraat 33-37	niet volgen vergunning	04/12/91
Papegaaistraat 44	aanvatten sloping zonder vergunning	aanmaning 25/01/96
Papegaaistraat 68-72	verbreden deur	aanmaning 25/08/97
Papegaaistraat 86	wijziging bestemming	aanmaning 25/11/97
Rasphuisstraat	zie Marialand	
Rasphuisstraat	niet volgen vergunning	24/03/98
Rasphuisstraat 7	niet volgen vergunning	aanmaning 02/02/98
Wellingstraat 11-13	slopen gebouwen en bouwen veranda	aanmaning 09/07/93
Wellingstraat 52	niet uitvoeren opgelegde aanpassingswerken	19/12/96
Wellingstraat 58	schouw niet reglementair	aanmaning 06/04/98

2.11 Openbare erfdienstbaarheden

Openbare erfdienstbaarheden zijn aangeduid op het plan van de bestaande rechtstoestand.

3. Analyse van de bestaande feitelijke toestand

3.1 Historisch-ruimtelijke ontwikkeling¹

Het BPA Sint-Michiels valt, zoals het begrensd wordt door de Lieve en de Leie in het oosten, de Gebroeders Vandeveldestraat, de Annonciadenstraat en de Papegaaistraat in het zuiden, de Coupure in het westen, de Contributiestraat, de Brugsepoortstraat, de Begijnengracht en de Brugstraat in het noorden, op historisch en morfologisch duidelijk uiteen in drie delen.

3.1.1 Tussen Leie en Oude Houtlei

De oudste sporen van menselijke aanwezigheid in dit deelgebied van Gent stammen uit de prehistorie. In de IJzertijd waren er één of meerdere bewoningskernen. Rondom de Pekelharing werden sporen aangetroffen van een Gallo-Romeinse occupatie. Verscheidene historische overzichten gewagen van bewoning vanaf de 10^{de} eeuw op de westelijke oever van de Leie. Tot op heden zijn er weinig materiële bewijzen. Een gedeelte van dit Overleie werd wel opgenomen in de tweede stadsomwalling van omstreeks 1200, en moet toen al druk bewoond geweest zijn, te meer omdat de stadsgracht daar omheen gegraven werd (langsheen Pekelharing, Oude Houtlei, Poel en Drabstraat). Op de grens van de stadsgracht en de Hoogstraat stond de Turrepoort of Torenpoot, één van de vier hoofdpooten die de tweede stadsomwalling van Gent verdedigde. Daarnaast waren er nog de Posteerpoort en de Zandpoort, gelegen ter hoogte van de gelijknamige straten.

Op de plaats van de *Sint-Michielskerk* stond oorspronkelijk een kapel die afhing van de kerk van Ekkerghem (op haar beurt afhankelijk van de Sint-Baafsabdij). Deze kapel brandde in het begin van de 12de eeuw af. Vermoedelijk omstreeks 1440 werd begonnen met de bouw van de huidige kerk, die op de westertoren na, rond 1530 grotendeels voltooid was. De kerk had zwaar te lijden van beeldenstorm en de periode van protestants bestuur. In 1579 werd zelfs het koor afgebroken. Tussen 1623 en 1659 werd het heropgebouwd. De toren, die volgens de oorspronkelijke plannen (na die van de O.L.Vrouwkathedraal in Antwerpen) de hoogste van Vlaanderen zou geweest zijn, geraakte door oorlogsomstandigheden en geldgebrek nooit afgewerkt waardoor de Sint-Michielskerk haar typische stompe toren behield.

¹ Informatie werd geput uit: G. Deseyn, *Gids voor oud Gent*, Antwerpen/Weest, 1984; D. Vanneste, *Gent, een geografische gids*, Acta Geographica Lovaniensia vol. 25, Leuven, 1985; J. Van Overstraeten en J. Gerits, *Gids voor Vlaanderen. Toeristisch en cultuur-historische encyclopedie van de Vlaamse gemeenten*, Brussel, 1985.

Ten noorden van de Sint-Michielskerk bevindt zich de *Korenlei*, die samen met de aan de overkant van de Leie gelegen Graslei, de haven van Gent vormde vanaf de 13^{de} eeuw, en dit ter vervanging van de oudere Scheldehaven. Een van de gebouwen aan de Korenlei is het *Gruuthuusesteen* of *Hof van Fiennes*, in de 16de eeuw eigendom van de graaf van Egmond. De renaissancegevel werd in de 19de eeuw in neoklassieke stijl verbouwd. Nu is de Nationale Bank er gevestigd. Tussen de Gruuthuusestraat en de Drabstraat bevinden zich een aantal fraaie panden waarvan de renaissance- of barokgevel ter gelegenheid van de wereldtentoonstelling van 1913 werd gerestaureerd (De Stadt, Doornick, De Fortune, Den Ancker, De Vijf Hellenen).

Onmiddellijk ten zuiden van de Sint-Michielskerk bevindt zich *Het Pand*, voormalig klooster van de Dominicanen of Predikheren. Deze kloosterorde vestigde zich in 1228 in het toenmalige hospitaal, dat in 1201 gesticht was door Catharina van Utenhove. De bouw van het klooster en de kerk (in Scheldegotiek) was pas voltooid rond 1370. In de daaropvolgende eeuwen werden nog verschillende aanpassings- en uitbreidingswerken uitgevoerd. Ook het Pand ondervond veel schade tijdens de godsdienstoorlogen in de 16de eeuw. In 1822 werden de Dominicanen gedwongen het klooster verkopen aan houtkoopman Velleman die het als werkplaats en magazijn gebruikte. De kerk werd in 1860 gesloopt en vervangen door herenhuizen langs de Jacobijnenstraat. Vanaf 1946 werden verschillende gedeelten van het Pand beschermd als monument. In 1963 kwam het in het bezit van de universiteit, die het onder meer gebruikt voor ceremonies en feestelijkheden.

Aan de Oude Houtlei, langs weerszijden van de Zwartzustersstraat, bevinden zich de gebouwen van het Sint-Lucasinstituut. Dit complex staat op de plaats van het *Hof van Posteerne*, een laatmiddeleeuws hof dat zich tot aan de Holstraat uitstrekte en door de 12de eeuwse omwalling (met o.a. de Posteernepoort) in twee werd verdeeld. Het Hof van Posteerne fungeerde in de 14de eeuw, vóór de ombouw van het Hof ten Walle tot Prinsenhof, als residentie van de graven van Vlaanderen. In de 15de eeuw werd het complex verlaten en kreeg het allerlei functies. In 1585 kwam het in het bezit van de cisterciënzerinnen die verjaagd waren uit Oosteklo. Deze verbouwden het hof tot een klooster met kerk (1618). In het begin van de 20ste eeuw kwam het geheel in het bezit van de Broeders van de Christelijke Scholen die er het Sint-Lucasinstituut oprichtten.

Daarnaast telt Overleie nog een aantal andere historische gebouwen, die echter in de loop der eeuwen vaak zwaar verminkt werden :

- het *Hof van Kleef en Ravenstein*, tussen Sint-Michielsplein, Wilderoosstraat en Ingelandgat (onder dit bouwblok bevindt zich thans de Sint-Michielsparking);
- het *Hof van Limnander*, tussen Wilderoosstraat en Jonkvrouw Mattestraat;
- het *Hof van Wakken*, ook bekend als Hotel de Nockere, tussen Poel en Ravensteinstraat;
- een aantal 18de-eeuwse herenhuizen in Onderbergen, in het Ingelandgat, in de Drabstraat en aan de Poel;
- het voormalig Alexianenklooster, sinds 1862 Sint-Amandusinstituut, dat in de 13de eeuw tegen en op de stadswallen (Turrepoort) werd gebouwd;

De Oude Houtlei en de andere delen van de walgracht werden in de loop der eeuwen verwaarloosd en slibden grotendeels dicht. In 1899 werd de Houtleigracht gedempt en nadien bebouwd. In bijna alle panden op het tracé van de 12^{de}-eeuwse vesting bleven zowel onder- als bovengronds belangrijke restanten bewaard van de poorten en de walmuur, opgebouwd met Doornikse steen.

In het begin van de 20ste eeuw werden nog twee belangrijke urbanistische ingrepen in het gebied uitgevoerd:

- de aanleg van de Sint-Michiëlshelling en -brug vanaf de Korenmarkt, ter vervanging van een kleine brug en een steil straatje (niet geschikt voor de tram);
- de aanleg van de Gebroeders Vandeveldestraat tussen de Recolettenbrug en de voormalige Zandpoort.

3.1.2 Tussen Oude Houtlei en Hoogstraat/Holstraat/Galgenberg

Gent groeide in de 13de en 14de eeuw uit tot één van de grootste steden van West-Europa (ca. 60.000 inwoners halfweg de 14de eeuw), en de tweede omwalling was snel weer te klein geworden. Eind 14de eeuw werd een tweede, zeer ruime omwalling aangelegd, zodat de oppervlakte *intra muros* steeg van 80 tot meer dan 600 ha. Deze omwalling was veel te ruim opgevat; Gent zou haar 14de-eeuws bevolkingscijfer pas in de 19de eeuw overschrijden. Het grootste deel van het stedelijk gebied bleef dan ook eeuwenlang onbebouwd. In BPA Sint-Michiels waren tot de 18de eeuw enkel de gebieden tussen de Hoogstraat en de Burgstraat/Begijnengracht en ten oosten van de Holstraat/Galgenberg bebouwd. De bebouwing liep door langs de Brugsepoortstraat tot aan de gelijknamige poort, die de Torrepoort verving als hoofdtoegang tot de stad vanuit Brugge.

Dit stadsgedeelte wordt vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende kloosters.

- Op het zgn. *Slagveld*, tussen de Oude Houtlei en de Galgenberg, dat deel uitmaakte van het grafelijk Hof van Posterne, vestigde zich in 1653 de orde der urbanisten. Deze bouwden in 1688 een nieuw klooster en in 1738 een kerk. In 1840 werd het complex overgenomen door de *Franciscanen* (ook Recoletten of Minderbroeders genoemd). Hun vorig klooster werd enkele decennia eerder gesloopt om plaats te maken voor het Koophandelsplein en het Justitiepaleis.
- In hetzelfde bouwblok bevindt zich het vrouwenklooster van de *Annonciaden*, aan de gelijknamige straat.
- Tussen de Wellingstraat en de Schouwvegersstraat bevindt zich het begijnhof Poortakker, gesticht in 1278, en sinds 1864 ingenomen door de *Zusters van de Eucharistie*. De 13de eeuwse kapel werd toen vervangen door een neogotisch bouwwerk.
- Langs de Hoogstraat, tussen de Holstraat en de Rasphuisstraat, staat het klooster van de *Dominicanen*. Dit was oorspronkelijk een leprozerie, gesticht in 1146 door Augustijnen. In de 17de eeuw werd een nieuwe abdij en kerk gebouwd en gingen de paters over op de regel van Sint-Benedictus. De abdij werd opgedoekt onder het Franse bewind, gebruikt als school, fabriek of hospitaal, en kwam in 1845 uiteindelijk in handen van de Dominicanen.

Aan de westzijde van de Oude Houtlei, in de Hoogstraat en in de Burgstraat bevinden zich tevens een aantal statige 18de-eeuwse herenhuizen, met als voornaamste het huis Verhaeghen-Lammens (Oude Houtlei/Wellingstraat) en het Hotel Reylof (Hoogstraat tussen Ramen en Peperstraat). Langs de Hoogstraat zijn tevens restanten te vinden van de middeleeuwse bebouwing (o.a. een vroeg-gotische crypte). In de Jan Breydelstraat (voorheen Appelbrugstraat, naar het brugje dat hier over de Oude Houtlei lag) is het 18de eeuwse Hotel Clemmen, thans Museum voor Sierkunsten, vermeldenswaardig. Aan de achterzijde van een huis in de Jan Breydelstraat, palend aan de Lieve, bevindt zich de enige resterende houten gevel van Gent.

De Brand- en de Wellingstraat zijn de best bewaarde pre-industriële arbeidersstraatjes van Gent. Eeuwenlang waren het de enige dicht bebouwde straten in een verder landelijke omgeving. Beide straten tellen tevens nog enkele 18de- en 19de-eeuwse beluiken. Maar misschien belangrijker is de hele perceelsstructuur die, op jongere verstoringen na, teruggaat tot een 14^{de}-eeuwse urbanisatie met eerst houten panden die na een belangrijke stadsbrand in 1360 werden versteend.

3.1.3 Tussen Hoogstraat / Holstraat / Galgenberg en Coupure

Zoals gezegd is het westelijk deel van het BPA-gebied tot de 19de eeuw landelijk gebleven, met enkel een aantal boerderijen en windmolens. Het belangrijkste feit was het graven van de *Coupure* in 1751, die de oude haven aan de Leie moest verbinden met de “nieuwe” haven aan de Brugse Poort, het beginpunt van het kanaal naar Brugge (de Brugse Vaart, gegraven in het begin van de 17de eeuw). In de eerste helft van de 19de eeuw trok de Coupure veel industrie aan, maar toen deze zich door het afschaffen van het tolrecht buiten de stadsgrenzen kon vestigen, verkreeg de Coupure het residentieel karakter dat ze tot op heden behouden heeft.

Op een groot terrein langs de Coupure werd in 1835 een vergaderlokaal en tentoonstellingsruimte gebouwd door de Gentse Maatschappij van Hofbouw- en Kruidtuinkunde. Dit zogenaamde *Casino*, ontworpen door stadsarchitect Roelandt, was een neoklassiek gebouw met park. Het Casino werd in 1912 gesloopt en vervangen door het grotere Floraliënpaleis in het Citadelpark. Op het vrijgekomen terrein werden de gebouwen opgetrokken van de Faculteit Diergeneeskunde. De enige sporen die overbleven van het Casino zijn het gietijzeren hek langs de Coupure en de naam van het Casinoplein aan de achterzijde van het complex.

Naast de universiteit hebben nog een aantal onderwijsinstellingen zich gevestigd in dit gebied (stadsschool aan de Wispelbergstraat, O.L.V. Visitatie aan de Coupure). De belangrijkste 20ste-eeuwse verkeerstechnische ingrepen zijn:

- het afschaffen van de Rasphuisbrug, tussen de gelijknamige straat en de Faculteit Landbouw, die staat op de plaats van het 18de-eeuwse Rasphuis (gevangenis);
- de aanleg van de Papegaaistraat tijdens het Interbellum, tussen de Annonciadenstraat en de Rozemarijnbrug, als alternatief voor de smalle Twaalfkameren.

3.2 Sociaal-economische schets van het plangebied

Het BPA-gebied Gent-Sint-Michiels valt grotendeels samen met de statistische sector A731 *Galgenberg*. Enkel de zone ten noorden van de Hoogstraat-Poel-Drabstraat valt in een andere sector, nl. A05 *Begijnhofdries*. De hierna volgende cijfers slaan enkel op de sector Galgenberg, m.a.w. op een gebied dat iets kleiner is dan het BPA-gebied, maar er mag van uitgegaan worden dat deze sector voldoende representatief is voor het volledige gebied.

3.2.1 Bevolking

Tabel 4: Bevolkingsevolutie

<i>Bevolkings-evolutie</i>	<i>bevolking 1981</i>	<i>bevolking 1996</i>	<i>% evolutie</i>
Galgenberg	2326	2052	-11,8
<i>Gent-Centrum</i>	<i>87086</i>	<i>77605</i>	<i>-10,9</i>
<i>Groot-Gent</i>	<i>238721</i>	<i>225485</i>	<i>-5,5</i>

De statistische sector Galgenberg telde in 1996 2.052 inwoners. Dit is een daling t.o.v. 1981 met 11,8%. De ontvolking is in deze wijk dus iets sterker dan in Gent-centrum als geheel (Klein-Gent tussen de haven en de spoorweg Brussel-Oostende) (-10,9%), en veel sterker dan in de volledige gemeente (-5,5%).

Tabel 5: Leeftijdsopbouw

<i>Leeftijdsopbouw</i>	<i>% 0-14 j</i>	<i>% 15-64 j</i>	<i>% 65+ j</i>	<i>VI (1)</i>
Galgenberg	10,6	65,3	23,9	225
<i>Gent-Centrum</i>	<i>14,6</i>	<i>65,1</i>	<i>19,5</i>	<i>134</i>
<i>Groot-Gent</i>	<i>15,9</i>	<i>65,5</i>	<i>18,2</i>	<i>115</i>

(1) VI = verouderingsindex : % 65+ j / 0-14 j

De (permanente) bevolking is sterk verouderd, ook in vergelijking met Gent-centrum als geheel: nauwelijks 10% is jonger dan 15 jaar, bijna een kwart is 65 jaar of ouder. De oude bevolkingsstructuur weerspiegelt zich ook in de geringe gezinsgrootte (in feite aantal inwoners per particuliere woning): 2,01 in 1991 (Gent-centrum: 2,16 ; Groot-Gent : 2,38).

5,7% van de bevolking bestaat uit vreemdelingen. Dit is minder dan de helft van het gemiddelde van Gent-Centrum. Bovendien is het aantal *migranten* (Turken en Noordafrikanen) nagenoeg te verwaarlozen (12 personen of 0,6%).

Tabel 6: Gezinsinkomen

<i>Gezinsinkomen (in BEF)</i>	<i>gemiddeld inkomen</i>	<i>% inkomens <500000</i>	<i>% OCMW-gerechtigden</i>
Galgenberg	908400	30,5	5,2
<i>Gent-Centrum</i>	<i>801500</i>	<i>32,9</i>	<i>4,4</i>
<i>Groot-Gent</i>	<i>854600</i>	<i>29,8</i>	<i>2,6</i>

Het gemiddeld gezinsinkomen ligt in het BPA-gebied duidelijk boven het Gents gemiddelde en zeker boven het gemiddelde van Gent-centrum. Het mediaan inkomen

bedraagt 706.000 BEF. Nochtans weerspiegelt dat relatief hoge gemiddelde zich niet in het aantal lage inkomens of het aantal OCMW-gerechtigden. Dit wijst op vrij sterke interne inkomensverschillen.

3.2.2 Woningen

Tabel 7: Aantal woningen

<i>Woningen 1991</i>	<i>Aantal particuliere woningen</i>	<i>% evolutie 1981-91</i>	<i>% eigenaars</i>	<i>% evolutie eigenaars</i>
Galgenberg	1052	-3,6	34,9	+1,8
Gent-Centrum	37336	-5,8	36,6	+4,4
Groot-Gent	96526	-0,7	48,3	+4,4

Het aantal bewoonde particuliere woningen is tussen 1981 en 1991 in veel mindere mate afgenomen dan het inwonertal (-3,6% tegenover -11,8%), wat wijst op een sterke gezinsverduunning. De afname van de woningvoorraad is iets kleiner dan in de Gent-centrum, maar veel sterker dan in Gent als geheel.

Het percentage eigenaars ligt bijna op het gemiddelde van Gent-centrum, maar ver onder dat van Groot-Gent. Het percentage eigenaars is tussen '81 en '91 wel in een veel lager tempo toegenomen dan in de rest van Gent. Dit staat vermoedelijk in verband met de forse toename van het aantal studentenkamers (allemaal in huur).

Tabel 8: Type van woningen

<i>% woningen naar grootte van woongebouw</i>	<i>ééngezins-huis</i>	<i>huis met 2 woningen</i>	<i>huis met 3-4 woningen</i>	<i>huis met 5-9 woningen</i>	<i>huis met 10+ woningen</i>
Galgenberg	32,9	4,2	12,7	11,4	33,5
Gent-Centrum	45,8	5,1	10,1	9,5	24,6
Groot-Gent	64,4	4,7	6,6	6,8	14,4

De sector Galgenberg wordt gekenmerkt door een laag aandeel ééngezinswoningen en een hoog aandeel woningen in grote appartementsgebouwen. Het aandeel ééngezinswoningen is in het voorafgaande decennium trouwens met 3% gedaald. Ook voor deze trend is het hoge aantal studentenkamers waarschijnlijk verantwoordelijk.

De 346 ééngezinswoningen komen voor het overgrote deel in gesloten bebouwing voor, nl. voor 95%, hetgeen iets hoger is dan in Gent-centrum (91,5%; Groot-Gent 66%)

Tabel 9: Ouderdom van woningen

<i>Ouderdom woningen 1991</i>	<i>voor 1919</i>	<i>1919- 1945</i>	<i>1946- 1961</i>	<i>1962- 1970</i>	<i>1971- 1980</i>	<i>1981- 1991</i>	<i>onbe- kend</i>
Galgenberg	28,3	8,5	8,6	14,0	13,1	4,3	23,3
Gent-Centrum	25,4	13,0	14,6	10,2	8,5	2,8	25,5
Groot-Gent	17,8	15,7	18,5	11,1	12,1	5,3	19,6

Het BPA-gebied heeft globaal genomen een oude woningvoorraad, waarvan de oudste klassen bovendien nog onderschat zijn, gelet op het zeer hoge percentage “onbekend”. Gezien de ligging in de historische binnenstad is dit niet meer dan logisch. Opvallend is het lage aandeel van de periode 1919-1961 en het relatief hoge aandeel van de jongere woningen. Het woningbestand is dus sinds de jaren '60 aanzienlijk verjongd. Het percentage woningen dat in de jaren '80 werd verbouwd of gerenoveerd ligt vrijwel op het gemiddelde: 6,6% t.o.v. 6,5% voor Gent-centrum én Groot-Gent.

Tabel 10: Uitrusting van woningen

<i>Uitrusting woningen 1991</i>	<i>stro-mend water</i>	<i>WC met water- spoeling</i>	<i>bad- kamer of douche</i>	<i>telefoon</i>	<i>garage</i>	<i>tuin</i>
Galgenberg	99,9	95,2	90,0	75,3	24,5	17,4
Gent-Centrum	99,8	90,6	82,0	71,0	17,1	21,4
Groot-Gent	99,7	90,8	84,1	75,4	33,1	47,0

Het uitrustingsniveau van de woningen ligt in sector Galgenberg op bijna alle vlakken boven dat van Gent-centrum en vaak ook boven dat van Groot-Gent. Dat staat ongetwijfeld in verband met het relatief hoog aantal jongere woningen. Enkel op het vlak van het aantal woningen met eigen tuin scoort het gebied iets zwakker dan het stadcentrum als geheel.

3.3 Analyse van het bestaande B.P.A.

3.3.1 Beknopt overzicht van de voorschriften

Het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg houdt het midden tussen een Plan dat opgebouwd is met teksten en één met tabellen. De bestemmings-voorschriften zijn vervat in een tabel, de bouwvoorschriften in tekst. Het gehele plan is opgesteld met het doel om met een beperkt aantal algemeen geldende voorschriften het gehele plangebied te ordenen.

De algemene bepalingen beperken zich tot het definiëren van de gehanteerde begrippen. De bestemmingsvoorschriften zijn opgebouwd rond ingetekende zones en klassen. De zone-indeling heeft betrekking op de bestemmingen van de hoofd- en bijgebouwen, terwijl de klasse-indeling bepalend is voor de bestemmingen en de bezetting van de tuinstrook en binnenkern.

De volgende zones worden onderscheiden :

- *Zone A voor woningen* : Naast de hoofdbestemming wonen is een nevenbestemming op maximum één bouwlaag toegestaan, met uitzondering van hotels en ambachtelijke bedrijven. Gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau zijn toegestaan zonder beperkingen.
- *Zone B voor woningen* : Naast de hoofdbestemming wonen is een nevenbestemming toegelaten op voorwaarde dat 50% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw wonen als hoofdbestemming heeft en de nevenbestemming niet meer dan 500m² inneemt. Hotels en gemeenschapsvoorzieningen op buurt- of stedelijk niveau zijn toegestaan zonder beperkingen. Ambachtelijke bedrijven zijn niet toegestaan.
- *Multifunctionele zone* : Alle bestemmingen behalve ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan. Winkels, kantoren en diensten, horeca excl. hotels, overheidsdiensten excl. gemeenschapsvoorzieningen, en verzorgende bedrijven mogen echter niet méér dan 1.000m² bruto vloeroppervlakte in het hoofdgebouw innemen.
- *Centrumzone* : Alle bestemmingen behalve ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten zonder beperkingen.
- *Zone voor gemeenschapsvoorzieningen* : Alle bestemmingen behalve ambachtelijke en verzorgende bedrijven zijn toegestaan. Winkels, kantoren en diensten en horeca (incl. hotels) zijn echter beperkt tot 50% van de vloeroppervlakte.
- *Zone voor tuinen en open ruimten* : Enkel constructies ten behoeve van het onderhoud van deze ruimten en aanvullende accommodaties (bv. toilet) zijn toegestaan.

De voorschriften met betrekking tot de bestemmingen van de tuinstroken en binnenkernen zijn in dezelfde algemene termen opgesteld. De onderverdeling in drie klassen maakt abstractie van de grote variëteit in de aard en kwaliteit van de verschillende tuinen en binnengebieden. De volgende drie klassen voor tuinstroken worden onderscheiden :

- *Klasse 1* : Maximum bebouwde oppervlakte 75%; winkels, gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau, verzorgende bedrijven en autobergplaatsen

in alle zones toegelaten; andere niet-woonfuncties zijn toegelaten in alle zones behalve zone A voor woningen.

- *Klasse 2* : Maximum bebouwde oppervlakte 50%, minimum 25% onverhard; winkels, gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau en verzorgende bedrijven toegestaan in alle zones; ambachtelijke bedrijven en autobergplaatsen zijn niet toegestaan; andere niet-woonfuncties zijn toegestaan in alle zones behalve zone A voor woningen.
- *Klasse 3* : Maximum bebouwde oppervlakte 25%, minimum 50% onverhard; enkel de functies winkels, gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau en verzorgende bedrijven zijn toegestaan.

Op de bestemmingen voor binnenkernen (inwendige gebieden begrensd door de tuinstroken van een bouwblok) wordt hier niet in detail ingegaan.

3.3.2 De structuur van en functies in het plangebied

3.3.2.1 Centrumzone

Deze omvat enkel de vier bouwblokken tussen Drabstraat, Poel, Sint-Michielsstraat, Sint-Michielselling en Leie, gekenmerkt door tal van historische gevels (o.a. aan Korenlei). De belangrijkste huidige functies zijn grootschalige dienstverlening (Nationale Bank, ACV, andere banken), kantoren en kleinschalige horeca. In de tweede helft van de Drabstraat en de Gruuthuusestraat zijn er enkel woningen.

3.3.2.2 Multifunctionele zone

Deze zone omvat verschillende straatsegmenten, eventueel onderbroken door zones voor gemeenschapsvoorzieningen:

- *Burgstraat* : dominantie van kleinhandel;
- *Contributiestraat-Brugsepoortstraat-Hoogstraat-Poel* : enkel woonfunctie in Contributiestraat; sterke dominantie van één bedrijf (Opel-garage) in Brugsepoortstraat; weinig niet-woonfuncties in het stuk van de Hoogstraat tussen Begijnengracht en Rasphuisstraat; vooral private en openbare diensten, maar weinig kleinhandel of horeca op overig deel van de as;
- *Oude Houtlei* : de helft van de straat wordt ingenomen door scholen (gemeenschapsvoorzieningen) die de multifunctionele zone versnipperen; in de multifunctionele zone zelf zijn slechts zeer weinig niet-woonfuncties (enkele private en openbare diensten, geen kleinhandel of horeca);
- *Onderbergen-Jacobijnenstraat-Ajuinlei* : sterke dominantie van kleinhandel, afgewisseld met horeca;
- *Gebroeders Vandeveldestraat-Annonciadenstraat-Papegaaistraat* : enkel sterke aanwezigheid van niet-woonfuncties ter hoogte van de Oude Houtlei (private diensten in Gebr. Vandeveldestraat, kleinhandel en horeca in Annonciadenstraat); elders vrijwel alleen woonfunctie.

3.3.2.3 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Deze zone is, gelet op het zeer hoge aantal scholen, religieuze instellingen, ..., logischerwijze zeer sterk vertegenwoordigd :

- *Hoogstraat-Peperstraat-Komijnstraat-Blindeken* : kantoor en polikliniek Christelijke Mutualiteiten;
- *Ramen-Brouwersstraat* : momenteel plein met parking (bebouwing gesloopt);
- *Klein Raamhof-voorzien doorbraak Luxemburgstraat-Perkamentstraat* : diensten stedelijk onderwijs, deel van beluik en ambachtelijk bedrijf;
- *Drabstraat-Jan Breydelstraat* : museum + winkel op hoek;
- *Hoogstraat-Holstraat* : Dominicanenkerk en -klooster (ingenomen door architectuurschool Sint-Lucas) + gebouwen aan straatkant (wonen + private diensten);
- *Theresianenstraat-Coupure Rechts-Rasphuisstraat* : Montessorischool en school O.L. Vrouw Visitatie;
- *Coupure Rechts-Theresianenstraat-Wispelbergstraat* : leegstaande veeartsenijschool (Faculteit Diergeneeskunde U.G. verhuisd naar Merelbeke);
- *Theresianenstraat-Marialand* : vrije school en kapel, medisch centrum;
- *Theresianenstraat-Wispelbergstraat-Holstraat* : stadsschool Wispelberg + hogeschool Sint-Antonius ; helft van Wispelbergschool valt buiten de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ! ;
- *Holstraat-Schouwvegersstraat-Oude Houtlei* : kunstacademie Sint-Lucas + gezondheidsdienst + enkele woningen;
- *Oude Houtlei-Sint-Michielsstraat-Watergraafstraat-Ingelandgat-Zwartzustersstraat* : Sint-Amandusschool + kunstacademie Sint-Lucas;
- *Oude Houtlei-Zwartzustersstraat-Struifstraat-Posteernestraat* : kunstacademie Sint-Lucas (inclusief kerk en parkje);
- *Sint-Michielsplein-Wilderoosstraat* : ondergrondse parking Sint-Michiels, bovengronds braakliggend terrein (voormalig *Hof van Kleef en Ravenstein*);
- *Sint-Michielsplein-Onderbergen-Leie* : Sint-Michielskerk en voormalig Predikherenklooster (Het *Pand*, eigendom van de universiteit).

3.3.2.4 Zone B voor woningen

- *Coupure Rechts* tussen *Contributiestraat* en *Rasphuisstraat* : onaangepaste hoogbouw; binnenblok tussen *Brugsepoortstraat* en *Akkerstraat* ingenomen door Opelgarage, tussen *Akkerstraat* en *Rasphuisstraat* door parkeergebouw en garageboxen;
- strook tussen *Coupure Rechts* en *Wispelbergstraat* ten zuiden van veeartsenij : woonfunctie gecombineerd met private diensten; fraaie tuinen;
- *Begijnengracht-Peperstraat* : vrijwel uitsluitend woonfunctie, behalve één kantoorcomplex (Peperstraat) en enige kleinhandel op de hoek; enkele vrij grote tuinen en een autoboxencomplex in binnengebied;
- *Komijnstraat-Ramen-Brouwersstraat-Luxemburgstraat-Perkamentstraat* : vrijwel uitsluitend woonfunctie in beluikachtige straatjes;
- *Drabstraat-Jan Breydelstraat-Perkamentstraat* : woonfunctie ondergeschikt aan kleinhandel en horeca (Jan Breydelstraat) en diensten (Drabstraat); parkeergarage (oud fabrieksgebouw) en groenzone in binnengebied;
- straatjes tussen *Sint-Amandus/Sint-Lucas* en *Onderbergen* : niet-woonfunctie zeer beperkt (enkel wat kleinhandel, horeca of openbare diensten).

3.3.2.5 Zone A voor woningen

- *Akkerstraat-Rasphuisstraat-Marialand* : zuivere woonfunctie; gevelfront op verschillende plaatsen onderbroken door parkings of autoboxen;
- bouwblokken ten noorden en zuiden van het *Casinoplein* : lichte dominantie van woonfunctie; vrij sterke kleinhandelsconcentratie aan Holstraat; grote tuinzones in binnenblokken; autoboxconcentratie in binnenblok, zonder afscherming aansluitend op Casinoplein;
- *Brandstraat-Wellingsstraat* : zuivere woonstraten met kleine, oude arbeidershuisjes (plaatselijk onderbroken door storende nieuwbouw);
- *Galgenberg-Holstraat-Brandstraat-Maagdestraat* : dominante woonfunctie aan straatzijde; enige kleinhandel aan Holstraat; grote loods achter huizen langs Galgenberg; Franciscanenklooster en Annonciadenklooster in zone voor woningen!;
- *Theresianenstraat-Holstraat-Schouwvegersstraat* : groot deel van de Wispelbergschool elders quasi zuivere woonfunctie aan straatzijde; schoolgebouw en andere huizen in Schouwvegersstraat.

3.3.2.6 Zone voor tuinen en open ruimten

Deze zone omvat slechts één gebied dat rechtstreeks ontsloten is op de openbare weg, nl. een klein parkje in de Jan Breydelstraat, en voor de rest vier (delen) van binnengebieden:

- Akkerstraat-Rasphuisstraat-Coupure Rechts : deels braakliggend, deel verwilderd, deels ingenomen door ambachtelijk bedrijf;
- Holstraat-Hoogstraat-Oude Houtlei-Schouwvegersstraat : twee grote privétuinen (onbereikbaar vanaf de straatkant);
- Marialand-Rasphuisstraat-Hoogstraat-Holstraat-Theresianenstraat : tuin van Dominicanenklooster (ingenomen door Sint-Lucas), deels parkeerplaats;
- klein groengebied aan Franciscanen- en Annonciadenklooster (doorgang mogelijk vanaf Maagdestraat).

Een aantal grotere groengebieden staan niet aangeduid als zone voor tuinen en open ruimten en zouden dus conform de voorschriften voor een aanzienlijk deel kunnen bebouwd worden. Het met o.a. om de open ruimte op de Veeartsenijsite, in het binnenblok aan de Jan Breydelstraat , het parkje van Sint-Lucas, en de tuinen langs weerszijden van het Casinoplein.

3.4.2 Summiere bespreking van het BPA

Het plan heeft geen voorschriften die de architecturale waarde van de gebouwen voldoende beschermt. De beschermde gebouwen en stadsgezichten zijn ingetekend op het plan van de bestaande toestand, juridische gegevens, de link naar andere waardevolle gebouwen is niet duidelijk op het bestemmingsplan. Het plan kleurt delen van het plangebied in als zone met een hoge stadslandschappelijke waarde. Deze zones beslaan Drabstraat, Jan Breydelstraat, Gruuthuusestraat, Hof van Fienne, Korenlei, Onderbergen, Ajuinlei, Jacobijnenstraat en een deel van de Gebroeders Vandeveldestraat. Daarnaast zijn ook een aantal gevelwanden ingetekend als “witte rij”. Deze wanden bevinden zich buiten de zone met hoge stadslandschappelijke waarde. Deze gevelwanden zijn gesitueerd in het eerste deel van de Ingelandstraat en aan de westzijde van de Oude Houtlei. De graad van bescherming is onvoldoende duidelijk in de voorschriften van het bestemmingsplan. De voorschriften vermelden immers dat: *“in het bijzonder binnen de gebieden die op het morfologisch bestemmingsplan als zone met hoge stadslandschappelijke waarde en als witte rij aangeduid werden, moet de pleisterwerktextuur behouden of versterkt worden.... Het gebruik van het begrip witte rij impliceert niet noodzakelijk dat het pleisterwerk alleen maar wit mag geschilderd worden.”*² Het verschil in bescherming of behandeling van dossiers van panden gelegen in de twee aangeduide zone’s is niet duidelijk. Bepalingen die betrekking hebben op de bestaande kwaliteit van panden zijn niet opgenomen in de voorschriften.

Het plan bepaalt dat de harmonieregel toegepast wordt: *“de hoogte en de diepte van de gebouwen, de gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld, d.w.z. met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen.*

In die gebieden die op plan als zone met hoge stadslandschappelijke waarde aangeduid werden, is deze kwaliteit zeer hoog en zal de harmonieregel bijgevolg ook zeer hoge kwaliteit vergen; binnen die zones zijn bijzondere bepalingen voorzien wat betreft de gevelmaterialen en de parkeerruimte.” Nergens wordt echter vermeld hoe de harmonieregel toegepast wordt. Architect of bouwheer moeten deze harmonie niet aantonen, de administratie heeft weinig mogelijkheden tot controle. Daarnaast is het ook zo dat een harmonie niet steeds kwaliteit genereert. De hoogbouw aan de Coupure is hiervan een voorbeeld. De appartementsgebouwen leggen een zware hypotheek op de ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van het achterliggende gebied (bijvoorbeeld in de Ankerstraat).

² Bijzonder plan van Aanleg, Binnenstad Sint Michiels, stedenbouwkundige voorschriften, p. 15.

De opgegeven referentiehoogten aan de Coupure bedragen acht, zes en vier bouwlagen. De voorschriften vermelden dat: “gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten (hoekgebouwen), moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken.”³ Op het plan zijn de opgegeven referentiehoogten tussen de gebouwen aan de Coupure en de zijstraten echter te verschillend. Afhankelijk van de lokatie bedraagt het verschil drie (Coupure-Theresianenstraat) tot vijf (Coupure-Ankerstraat) bouwlagen.

De voorschriften stellen dat er van de referentiehoogte nog één bouwlaag kan afgeweken worden. “*Tuin- en bijgebouwen kunnen van de aangegeven referentiehoogten afwijken van zodra dit in het straatbeeld past.*”⁴ De algemene bouwhoogte van bijgebouwen en constructies in de tuinstrook en binnenkern is vastgelegd op 3,5 m. De voorschriften vermelden niets over het gebruik, gewenste situering, dakvorm of de kwaliteitseisen van deze gebouwen. Evenmin wordt gesteld hoe een eventuele aanpassing van deze referentiewaarden beoordeeld wordt.

Enkele bouwlijnen op het plan worden gewijzigd. Dit geldt voor panden in de Hoogstraat, Ankerstraat, Brandstraat, Zwartezusterstraat, Brugsepoortstraat, Ramen, Klein Raamhof en Luxemburgstraat. Een aantal van de gebouwen waarvan de bouwlijn achteruitgeschoven wordt is inmiddels afgebroken of herbouwd. Dit geldt voor de gebouwen aan Ramen. De ingetekende verbinding tussen de Luxemburgstraat en de Perkamentstraat vereist de afbraak van enkele panden. Door deze optie treedt het verval in deze buurt sterk op.

Enkel de grote oppervlakten met waardevol groen zijn ingekleurd als te behouden tuinen: de kloostertuin van het Domicanenklooster, de grote tuin van een herenhuis aan de Hoogstraat, de tuin van het Franciscanerklooster en een parkje aan de Korenlei. Grote groene gehelen zijn echter niet op het plan aangeduid: de terreinen aan de veeartsenij (hoewel dit gebied als stadsgezicht beschermd is), de kloostertuin van het klooster tussen de Theresianenstraat en de Wispelbergstraat, de tuinen van de panden gesitueerd aan de noordzijde en zuidzijde van het Casinoplein. Volgende tuinen zijn evenmin opgenomen: de tuinen gelegen tussen Brandstraat en Galgenberg, de kloostertuin van de Annonciaden, het atrium van Sint-Lucas aan de Zwarte Zustersstraat, de binnentuinen van *Het Pand* in Onderbergen, de tuin gelegen tussen burgstraat en Drabstraat, de tuin gelegen tussen Ramen en Sint-Michielstaat, de tuin van het hospitaal gelegen aan de Hoogstraat en deze gelegen tussen Hoogstraat en Peperstraat, de tuin gelegen tussen Peperstraat en Begijnengracht.

Het bestaande BPA beschermt onvoldoende deze groengebieden in de stad. Het op het plan in gekleurde groengebied tussen Anker- en Rasphuisstraat is bijna volledig ingenomen door parkeerplaatsen.

³ Bijzonder plan van Aanleg, Binnenstad Sint Michiels, stedenbouwkundige voorschriften, p. 10.

⁴ Bijzonder plan van Aanleg, Binnenstad Sint Michiels, stedenbouwkundige voorschriften, p. 10

Het bestaande BPA heft de rooilijnen in de Brandstraat (zuidzijde: K.B. 28 februari 1899) en de Wellingstraat (K.B. 3 november 1992) weliswaar op, de gegroeide, grillige bouwlijn blijft hierdoor behouden. De rooilijn aan de noordzijde van de Brandstraat wordt niet door het BPA opgeheven waardoor ook hier de grillige bouwlijn behouden blijft. Ook op andere plaatsen valt de bouwlijn niet met de rooilijn samen. Het plan vermeldt niets over de aanleg en inrichting van het openbaar domein.

In de Turrepoortsteeg is een bestaande en nieuwe referentiehoogte opgegeven van twee bouwlagen, het bestemmingsplan duidt de zone echter aan als zone voor open ruimten en tuinen.

De voorschriften verwijzen naar de laatst geldende verordening inzake publiciteit maar vermelden niet of het zich handelt over een gemeentelijke of gewestelijke regelgeving. De gemeentelijke regelgeving is nooit officieel bekrachtigd, de gewestelijke té algemeen voor waardevolle binnenstedelijke gebieden zoals het plangebied.

Het plan stelt dat de laatst geldende gemeentelijke bouwverordening houdende de verplichting van de nodige parkeerplaatsen van toepassing is maar vermeldt niets over andere mobiliteitsfactoren.

Het plan vermeldt niets over woningkwaliteit en er niets vermeld met betrekking tot meergezinswoningen en kamerwoningen.

Het plan vermeldt niets over waardevol groen en de wijze waarop dit stedenbouwkundig opgenomen kan worden. Geen enkele boom of groenstrook is aangeduid als waardevol en de wijze waarop deze beheerd zou moeten worden.

4. Beleidsvisies

4.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

4.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Het RSV duidt een aantal specifieke problemen aan in verband met de stedelijke ontwikkeling. Relevante problemen met betrekking tot het plangebied zijn de bedreiging van de woonfunctie in centrale stadsdelen; de versnippering van de open ruimte; niet optimaal ruimtegebruik in de periferie; privatisering en banalisering van de openbare ruimte; sociale segregatie; een toenemend aantal verplaatsingen; grote milieuverstoring in steden en een gebrek aan beeldwaarde van en in steden.

Het RSV stelt dat binnen de historische steden ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt. De aanwezigheid van de stedelijke voorzieningen (musea, culturele instellingen, onderwijsinstellingen, ...) en kwaliteitsvolle omgevingen nodigen daartoe uit.

Het aantal gezinnen zal volgens het RSV in het arrondissement Gent nog sterk toenemen (met 15%) tussen 1992 en 2007. De algemene trend naar kleinere gezinnen is sterk aanwezig in Gent.

4.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Relevante doelstellingen van het RSV met betrekking tot het plangebied zijn: het stimuleren en concentreren van activiteiten; het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten; het ontwikkelen van nieuwe woontypologieën en kwalitatieve woonomgevingen; het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit.

Het RSV wil dat het ruimtelijk beleid in de grootstedelijke gebieden gericht is op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Gent beschikt over uitzonderlijke potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Enkele ontwikkelingsperspectieven (belangrijk voor het plangebied) voor de stedelijke gebieden zijn:

- opvangen van 61% van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden (Oost-Vlaanderen). De precieze aantal woningen dat in Gent gerealiseerd moet worden, zal worden aangeduid in het provinciaal structuurplan.
- nastreven van minimale woningdichtheden.
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad.
- versterken van de multifunctionaliteit van de stedelijke gebieden, optimaliseren van de aanwezige dynamiek en potenties.
- kantoorvoorzieningen omwille van hun hoge verkeersgeneratie zoveel mogelijk aan knooppunten van het openbaar vervoer concentreren.
- gemeenschapsvoorzieningen maximaal verweven met woonfuncties.
- bundelen en verweven van kleinhandel met andere functies.
- optimalisering van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik van terreinen
- beter zorgen voor collectieve en openbare ruimten.
- culturele, maatschappelijke en historische waardevolle elementen in de stedelijke gebieden behouden en uitbouwen.
- duurzame mobiliteit ontwikkelen.

De toeristische en recreatieve voorzieningen vormen een essentieel element van de stedelijke gebieden. De binnenstedelijke gebieden van Brugge, Gent en Antwerpen vormen samen met de grote pretparken de belangrijkste bestemmingen van de dagtoeristen in Vlaanderen. In kader ervan wordt gestreefd naar het herwaarderen van stedelijke gebieden als volwaardig woon-, werk- en ontspanningsmilieu. Dit vereist een integrale visie op toerisme en recreatie. De kwalitatieve opwaardering van het cultuurhistorisch patrimonium, van het accommodatie-aanbod, van de het openbaar domein en van de landschappelijke en natuurlijke elementen, staan hier centraal.

Bijzondere aandacht is vereist om de relatie tussen het cultuurhistorische erfgoed, het winkelapparaat en de horeca te versterken en om de kansen tot ontwikkeling van de aanwezige waterwegen en -fronten te optimaliseren.

De *bindende bepalingen* in verband met de lijninfrastructuur gaan voor de wegeninfrastructuur in op de categorisering van de wegen naar functie. Er zijn geen wegen binnen het plangebied opgenomen in het RSV.

4.2 Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost Vlaanderen wordt momenteel opgesteld. De startnota geeft een overzicht van de beschikbare informatie met betrekking tot ruimtelijke, economische en sociale fenomenen die relevant zijn op provinciaal niveau. De voornaamste problemen worden aangeduid. Een aantal mogelijkheden waarop bepaalde gebieden zich in de toekomst kunnen ontwikkelen worden aangereikt. Klemtonen voor het ruimtelijk beleid zijn steeds in de startnota vervat.

In het eerste deel wordt de bestaande ruimtelijke structuur omschreven. Dit heeft betrekking tot de natuurlijke-, nederzettings-, economische-, verkeers- en landschappelijke structuur. Dit deel gaat ook verder in op de relevante bestaande deelruimtes en de verschuivingen in de ruimtelijke structuur.

Deel 1 b handelt het over het gevoerde beleid en het beleid in ontwikkeling in verschillende sectoren en ruimtelijke eenheden. Hierbij wordt een gedetailleerde omschrijving van de huisvestings- en bedrijfssectoren gegeven. Tenslotte worden de ruimtelijke problemen, potenties, de draagwijdte van de planning en de rol van de provincie besproken.

Knelpunten met betrekking tot Oost-Vlaanderen als geheel (die relevant zijn voor het plangebied) zijn :

- verouderde woningvoorraad van een algemeen slechte kwaliteit;
- problemen in verband met zonevreemde en historische gegroeide bedrijven.
- uitholling van de binnensteden en verdere aantasting van de open ruimte door de concentratie van kleinhandel en andere economische activiteiten langsheen de verbindingswegen;
- de nadelige effecten voor het leefmilieu door geluids- en geurhinder, luchtverontreiniging, ruimtebeslag en -versnippering;

Specifiek geïdentificeerde knelpunten in verband met Gent (die relevant zijn voor het plangebied) zijn :

- de overbelasting van de verkeerssituatie door het economisch verkeer van andere regio's;
- plaatselijke verkeershinder door het ontbreken van schakels in weg- en spoorinfrastructuur;
- een duale ontwikkeling in Gent (hoogwaardig zuiden versus problematisch noorden);
- de leefbaarheid van Gent wordt aangetast door overmatige concentratie van toeristisch-recreatieve activiteiten (verkeerscongestie en parkeer druk)
- luchtvervuiling en verkrotting in de binnenstad;
- dichtslibben van de open ruimten;

De potenties relevant voor het plangebied zijn:

- aanwezigheid van natuur en groen dichtbij de stad;
- aanwezigheid van hoogwaardige woonmilieus;

Er wordt een visie geformuleerd voor bepaalde onderdelen van Oost-Vlaanderen waaronder met onder meer Gent en de kanaalzone. De visie en opties, relevant voor het plangebied zijn:

- prioriteit geven aan het slopen en herbouwen van woningen in de 19de eeuwse gordel;
- voldoende ruimte geven voor sociale woningbouw
- een gemengde woonstructuur voorzien met grote / kleine woningen, koop- / huurwoningen;
- voldoende ruimte geven voor de bouw van nieuwe woningen;
- het uitbouwen van een voorstedelijk (metro)net met de trein ook aangesloten op het inter-citysysteem en *park and ride* projecten;

Deel twee behandelt de ontwerp beleidsnota in kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Dit voor iedere sector en deelgebied. De beleidsnota vormt een vertrekbasis die in volgende fasen verder uitgewerkt wordt. Dit deel bevat een aanzet tot visievorming voor de provincie. De stad Gent is beeldbepalend voor de structuur en het functioneren van de provincie. Het is een knooppunt voor activiteiten, functies en verkeerswegen (water, spoor en weg). Het PRS streeft naar een versterking van het stedelijk gebied door maatregelen in verband met stedelijke vernieuwing.

Algemene doelstellingen zijn de verbetering van het woningpatrimonium, het openbaar domein en de woonkwaliteit in het algemeen. Een bijzonder probleem is de uitbouw van het stedelijk en voorstedelijk openbaar vervoer. 't Zuid biedt mogelijkheden om de ontwikkeling van de dienstsector uit te bouwen terwijl de oude haven en 19de eeuwse industriële stadsrand ruimte biedt voor stedelijke vernieuwingsprojecten.

4.3 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de stad Gent is voorlopig aangenomen in de gemeenteraad van april 2002.

In dit structuurplan wordt het grondgebied van de stad opgedeeld in 7 deelruimten. BPA St. Michiels is gelegen op de rand van deelgebied “de binnenstad” en deelgebied “de kernstad”.

Beleidsdoelstellingen voor de binnenstad zijn:

- het beschermen, opwaarderen en kwantitatief opvoeren van het wonen;
- het meer verankeren van kennis en cultuur in de binnenstad als gelijkwaardige functies van handel en horeca;
- het gelijktijdig ontwikkelen en beheersen, door concentratie van handel en horeca op geselecteerde winkellussen en pleinen;

- het verzorgen van een optimale bereikbaarheid op stedelijk, regionaal en (inter)nationaal niveau met de verschillende vervoersmodi.

Het gebied krijgt zijn structuur door verschillende conceptelementen. Aan de basis liggen volgende elementen. (die van belang zijn voor het plangebied)

Sterke verweving van functies

De sterk aanwezige verweving van wonen, handel en horeca, diensten, cultuur en onderwijs in relatief kleinschalige korrels worden behouden. Nieuwe functies en activiteiten passen zich hierin in en benutten leegstaande of op te waarderen panden optimaal.

handel en horeca

Ontwikkeling van handel en horeca ondersteunt het stadsbezoek aan Gent dat in belangrijke mate in de historische binnenstad is geconcentreerd. Het biedt de inwoners van Gent en van de regio een kwaliteitsvol winkelalternatief voor shoppingcentra buiten de stad en een complementair aanbod aan dat van baanwinkels. Passende bouw mogelijkheden, een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijk openbaar domein ondersteunen deze ontwikkeling. Tegelijk wordt ze beheerst om een eenzijdige rol en sfeer in de binnenstad te vermijden, het wonen kansen te geven en een overaanbod aan horecazaken te vermijden. Het aanwezige en bijkomende culturele aanbod aan musea, theater, film en muziek wordt verspreid over de binnenstad (en de cultuurcluster) binnen aanvaardbare wandelafstanden van de grote publiekstrekkers. In de binnenstad wordt ook het hoger onderwijs opnieuw sterker ingebed met hergebruiken van een aantal grotere leegstaande en onderbenutte gebouwen. Culturele voorzieningen en het onderwijs moeten zeer nadrukkelijk aanwezig zijn in dit gebied

als een zeker tegengewicht voor toerisme en funshopping, zodat het profiel van Gent Kennis- en Cultuurstad voldoende zichtbaar wordt. Leegstaande en onderbenutte gebouwen worden om deze reden in de eerste plaats voorbehouden voor herinvulling met cultuur en onderwijs. Beschermen en (kwantitatief en kwalitatief) opvoeren van het wonen in de drukke binnenstad uit zich in het effectief realiseren van woningen (zo mogelijk van verschillende types en klassen) boven winkels, in grote complexen (steeds verplicht gemengd met woningen) en in de woonbuurten die gelegen zijn tussen de winkelassen. Dit uit zich eveneens in het vrijwaren van rust, stilte en groen in binnengebieden; en in het behouden en creëren van semi-publieke ruimten voor woninggroepen. Voor het bekomen van een evenwichtige en doorleefde binnenstad is dit essentieel.

mobiliteit

Overeenkomstig het mobiliteitsplan Horizon 2010 wordt een optimale bereikbaarheid van het erfgebied van de binnenstad op stedelijk en bovenstedelijk niveau nagestreefd voor alle modi en voor de minst belastende modi (te voet, fiets, openbaar vervoer) in het bijzonder. Met de inbreng van nieuwe functies en de na te streven verdichting wordt in de binnenstad bijzonder voorzichtig omgesprongen om de fijnmazige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te behouden en te versterken (in plaats van deze te schaden). Grote kantoorprojecten worden niet ondergebracht in de binnenstad, de schaalgrootte wordt conform de categorisering beperkt tot maximaal

2.500 m² vloeroppervlakte, wat de grens is van de inpasbaarheid in het fijnmazig weefsel.

De drie historische torens fungeren als hét baken voor de binnenstad en ze zijn stadslandschappelijk maatgevend.

De **cultuur-historische waarde** van de binnenstad wordt gevrijwaard door maximaal behoud van het kleinschalige en kronkelende stratenpatroon en door behoud, renovatie en kwaliteitsvolle aanvullingen van de vele grote en kleine waardevolle gebouwen. Banale en storende gebouwen (bv de Belgacomtoren) worden vervangen door eigentijdse architectuur op schaal van de binnenstad, waardoor een goede menging van historische en hedendaagse architectuur een meerwaarde biedt voor het vernieuwende imago dat Gent wil uitstralen.

Er is behoud en bescherming van de (kleinschalige) **groenelementen** aan het water en in de binnengebieden, veelal in de particuliere tuinen. Daarbovenop wordt een actief, versterkend groenbeleid in de binnenstad gevoerd, met een groene uitbouw van de groenassen G3 Benedenschelde, G6 Leie, G7 Vinderhoutsebossen en G8 Wondelgem langs de waterkanten, onder meer door het vergroten van het openbaar karakter en van de zichtbaarheid van het groen, een gerichte inbreng van groen in straten en pleinen en het stimuleren van privégroen op koeren, daken en terrassen.

Heel concreet in het plangebied wordt een nieuw park gepland, het Coupurepark op de terreinen van de vroegere Veeartsenijsite.

Pleinen worden geoptimaliseerd als de huiskamers van de stad, er worden fora ontwikkeld voor ontmoeting, culturele en maatschappelijke activiteit met doordachte inbreng van groen en indien mogelijk passende constructies en structuren (ingebouwde podia, overkappingen, onthaalruimten...). Leegstaande en leegkomende panden in de pleinwanden worden bij voorkeur ingevuld met publiekstrekkende diensten of culturele functies (ook 's avonds).

Woonbuurten en wonen boven winkels

Het wonen in de binnenstad zit in de verdrukking. In tegenstelling tot de deelgemeenten daalt het bevolkingsaantal er stelselmatig. Verdringing door meer rendabele woontypes, verdringing door andere functies en overlast van verkeer en parkeerdruk wegen op de bewoning in het stadscentrum. Daarom moet het aantal woningen er opgevoerd worden en het bestaand woonaanbod voldoende beschermd en ondersteund worden. De Stad zal een plan ‘eengezinswoningen binnenstad’ opmaken.

Sommige buurten hebben de afgelopen jaren relatief veel bewoners verloren, vooral het westelijk en zuidwestelijk gedeelte van de kernstad. Er kunnen uiteenlopende redenen aan de basis van deze verliezen liggen. Het is zelfs waarschijnlijk dat de oorzaken per buurt verschillen, maar op dit ogenblik ontbreekt elk onderzoek naar de buurtgebonden verhuisoorzaken. In deze buurten zal er hoe dan ook extra aandacht moeten uitgaan naar de opvoering en het herstel van het aantal woningen. Onder andere het vrijkomen van onbebouwde terreinen en de herziening van het B.P.A. moeten binnen elk van deze buurten als kans aangegrepen worden om er het aantal woningen te verhogen.

Het meest frappant voorbeeld van het teloorgaan van het wonen in het stadscentrum zijn de winkelwandelstraten. Geleidelijk aan zijn deze gemengde hoofdstraten tot monofunctionele winkelwandelstraten geworden doordat heel wat eigenaars en huurders zich enkel interesseren in het gelijkvloers van een handelspand en de manier waarop de winkeloppervlakte kan gemaximaliseerd worden. Eigenaars vinden het rendement van de huur- en verkoopprijzen van de woonverdiepingen in vergelijking tot de opbrengsten van de winkeloppervlakte vaak te laag.

Het nastreven van maximaal rendement heeft heel wat gevolgen voor de winkelpanden; horizontale doorbraken worden losgemaakt van de verticale geleding tussen naastliggende panden, binnenmuren worden vervangen door balken en kolommen, deuren en trappen worden verwijderd en de verdiepen worden zowel binnen als buiten grondig verwaarloosd.

Ook al staat 80% van de eigenaars en huurders positief t.o.v van bewoning in hun pand, uit een enquête van de Dienst Economische Ontwikkeling blijkt toch dat 64% van de eigenaars van gedeeltelijk leegstaande winkelpanden de bovenverdiepingen niet te koop of te huur stelt ³¹.

Voor een deel is dit het gevolg van hun beperkte invloed in de loop van handelshuurcontracten (voor het hele pand). De overheid moet dus ingrijpen naar eigenaars en handelshuurders. Het idee dat investeren in de bovenverdiepingen van winkels verloren kosten zijn klopt alvast niet.

Uit een projectcase voor de Langemunt blijkt dat wonen boven winkels wel degelijk rendabel kan zijn, zeker als de eigenaar meerdere woongelegenheden in de bovenverdiepen kan onderbrengen. Ze mikken dus best op kleinere gezinnen om een tweetal redenen. Ten eerste, om het financieel haalbaar te houden voor de eigenaars en huurders, moeten de huurinkomsten voldoende in verhouding staan tot de investeringen. Ten tweede kan er in de winkelwandelstraten moeilijker voldaan worden aan de woonwensen van grotere gezinnen (parkeerplaatsen, tuinen en groen, stilte, enz.)

Er is een gemeentelijk beleid nodig met verschillende dimensies en verschillende noodzakelijke maatregelen om het wonen boven winkels te stimuleren:

- inventaris leegstand + goedkeuring van een specifieke bouwverordening;
- rigoreuze uitvoering van de leegstandsbelasting + sensibiliseringscampagne gericht aan de winkeliers.

Op 8 december 1998 gaf de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring voor een ontwerp van algemene bouwverordening inzake wonen boven handelspanden. Deze verordening is nog niet van kracht, maar kan een inspiratiebron zijn voor een gemeentelijke verordening; bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van een handelspand moet er een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen voorzien worden en bij een handelspand van minstens 2 bouwlagen moet er minimum 1 woongelegenheid geïntegreerd worden. Panden waarvan de voorgevel kleiner is dan 7 meter of panden die voorkomen op de lijst van monumenten en beschermde stads-, dorps- of landschapsgezichten, worden hiervan vrijgesteld.

Het geleidelijk herstel van het wonen (boven winkels) is door middel van een gemeentelijke bouwverordening en leegstandsbelasting in de eerste plaats hard nodig in de winkelassen met opvallend veel leegstand en een te eenzijdige winkelinvulling:

- Kortrijksepoortstraat-Nederkouter-Veldstraat-Korenmarkt-Korte en Langemunt,
- Cataloniëstraat-Limburgstraat-Vlaanderenstraat,
- Korte Meer-St. Niklaasstraat,
- Zonnestraat-Kouter-Vogelmarkt-Brabantdam,

•Zuidstationstraat-Wilsonplein-Lammerstraat.

Elke opportuniteit en bouwaanvraag in deze winkelassen moet aangegrepen worden als een kans om het binnenstedelijk woonweefsel weer aan elkaar te rijgen en de functievermenging te herstellen. Er is een plan nodig voor het gebied van de Binnenstad waarop straten/straatdelen geselecteerd zijn waar bescherming en uitbouw van eengezinswoningen voorop staat. Dit plan zal als onderlegger dienen bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of herziening van de BPA's Binnenstad.

Daarnaast hebben veel klachten van stadsbewoners betrekking op parkeerdruk en het toenemend verkeer in de (woon)straten. In het stadscentrum komt een grote menging voor met andere functies die heel wat autoverkeer aantrekken. Ze trekken alsmaar meer verkeer aan van werknemers, bezoekers, studenten, recreanten, enz. In sommige buurten is de draagkracht dan ook ruim overschreden.

Het verder invoeren van meer 'zones 30' in het ruime stadscentrum en deelgemeenten, zoals voorzien in het Mobiliteitsplan Binnenstad en de diverse verkeersleefbaarheidsstudies, zal een belangrijke verbetering van het stedelijk woonklimaat betekenen. Om de verkeersoverlast in een aantal woonwijken in te dijken, zouden een aantal 'verblijfsgebieden' in de verkeersleefbaarheidsplannen moeten worden voorzien die samenvallen met 'zones voor eengezinswoningen' op de BPA's. Daar dient de straatinrichting bij vernieuwing meer op de verblijfsfunctie en het spelen van kinderen te liggen.

Specifieke concepten voor de kernstad

De **kernstad** is een ruim gebied met een specifieke en sterke verweving van wonen, diensten, vele onderwijsinstellingen, handel, oude en nieuwe ambachtelijke bedrijvigheden. Vernieuwing en verluchting van dit centrale en historisch belangrijke stadsdeel wordt intensief nagestreefd; tegelijk wordt de veelheid aan fragmenten binnen dit gebied een sterke ruimtelijke samenhang gegeven. Een goed ingerichte stadsboulevard R40, centraal gelegen in de kernstad, de steenwegen met hun stamlijnen van openbaar vervoer, het waternet van vaarten en rivieren en de ontwikkelde groenassen zijn dragers van deze ruimtelijke samenhang. De tweede parkeergordel voor de binnenstad is hier aanwezig.

Beleidsdoelstellingen zijn:

- het intensief nastreven van structurele vernieuwing, verluchting en **vergroening** van de gordel;

- het geven van **ruimtelijke samenhang** aan de veelheid van fragmenten;

De **structurele vernieuwing** mikt op een kordate en massale opwaardering en differentiëring van de woningvoorraad ten behoeve van een waaier aan bevolkingsgroepen met uiteenlopende woonbehoeften, -budgetten en -culturen. Zachte renovatie en vooral harde renovatie en structurele vervangingsbouw leiden tot eigentijdse woningen (met buitenruimte); behoud en creatie van groene en open ruimten en van pleinen door uitpitting, verwijdering en reorganisatie, zorgen voor aantrekkelijke en leefbare woonomgevingen. De eigenheid van elke woonbuurt wordt versterkt en vormt het kader voor de vernieuwingen en ingrepen. De raakvlakken van de verschillende woonbuurten en grootschalige functies worden op actieve wijze **samenhang** gegeven door een creatieve uitbouw van hoger vernoemde dragers, in het bijzonder de stadsboulevard die op regelmatige plekken aan hoofdstraten van buurten meer binding dan scheiding realiseert en van een reeks nieuwe verbindingen (bruggen en doorsteken) tussen tot op heden afgescheiden buurten.

4.4 Het mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan is goedgekeurd door de gemeenteraad. Het bouwt verder op een provinciale studie met betrekking tot specifieke verkeers- en vervoersproblemen in het Gentse.

Geïdentificeerde problemen die ook van toepassing zijn op het plangebied zijn:

- storend doorgaand autoverkeer doorheen de binnenstad;
- onevenwicht tussen de beperkte publieke parkeerruimte en de vraag naar parkeerplaatsen in het centrum;
- verkeersonveiligheid in het algemeen;
- een teruglopend fietsverkeer;
- een steeds intenser autoverkeer;
- een tekort aan beveiligde fietsstallingen.

De problematiek met betrekking tot doorgaand verkeer en het parkeren zijn van bijzonder belang voor het plangebied. De beperkte straatbreedten en talrijke kruispunten leiden tot dagdagelijkse files en vastlopend openbaar vervoer in het centrum. Het invoeren van een parkeerplan en parkeersignalisatie vormt een belangrijk deel van het mobiliteitsplan. Er zijn twee belangrijke parkeerplaatsen binnen het plangebied gelegen: het Sint-Michielsparking en Ramen. Als gevolg van het parkeerplan wordt een uitbreiding van het aantal vrije beddingen voor het openbaar vervoer tussen de Sint-Michielskerk en Zuid ingevoerd.

De intensiteiten van het autoverkeer binnen het plangebied zijn het hoogst in de Oude Houtlei tussen de Annonciadenstraat en de Wellingstraat (tussen 601-900 pae/h⁵). Vanaf de Wellingstraat tot aan de Hoogstraat vermindert dit tot tussen 301-600 pae/h. De Hoogstraat zelf kent een dergelijke intensiteit ten westen van de Oude Houtlei. Eén van de doelstellingen van het mobiliteitsplan is deze intensiteiten in het centrum te doen dalen.

De centrale ligging van het plangebied verzekert een zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Voor wat het langzaam verkeer betreft is de Coupure de drukste as, met meer dan 450 fietsers per uur, gevolgd door de Papegaaistraat en de Burgstraat met tussen 301-450 fietsers per uur.

⁵ personenauto equivalent per uur.

Het plan stelt een hiërarchie in het wegennet voor waaronder zes types van wegen onderscheiden zijn:⁶ Deze hiërarchie wordt vooral bepaald door de functie van de weg binnen de globale structuur en in mindere mate door het huidig uitzicht van de weg. Binnen de structuur worden de straten binnen het plangebied als volgt geselecteerd :

Stedelijke hoofdwegen

- Contributiestraat

De stedelijk ring functioneert als verdeelweg tussen de rand en de bestemmingsring. Deze is aangeduid als stedelijke hoofdweg.

Lokale ontsluitingswegen : Bedieningswegen centrum

- Annonciadenstraat
- Brugsepoortstraat
- Hoogstraat
- Papegaaistraat

De bedieningswegen functioneren als verbindingswegen tussen de stedelijke ring en de bestemmingsring.

Lokale ontsluitingswegen : Verdeelwegen centrum

- Burgstraat
- Gebroeders Vandeveldestraat
- Onderbergen
- Oude Houtlei
- Peperstraat
- Sint Michielsstraat

Deze straten maken deel uit van de bestemmingsring. De bedieningswegen en verdeelwegen centrum vormen het onderwerp van het verkeerscirculatieplan centrum.

Wijkverzamelingswegen

- Coupure Rechts

De straat dient als een verbinding tussen een aantal woonstraten en een straat van een hogere hiërarchie.

Specifieke wegen : Voetgangersstraten

- Drabstraat
- Gruuthuusestraat
- Hof van Fiennes
- Jakobijnenstraat

⁶ Internationale wegen (autosnelwegen en autowegen), stedelijke hoofdwegen (stedelijke ring en hoofd toegangswegen), hoofdstraten, lokale ontsluitingswegen (interne ontsluitingswegen, landelijke verbindingswegen, bedieningswegen centrum, verdeelwegen centrum), wijkverzamelingswegen en specifieke wegen (woonstraten, winkelwandelstraten, industrieweg, havenweg, landbouwweg)

- Jan Breydelstraat
- Korenlei
- Ravensteinstraat
- Zwartzustersstraat

Deze straten zijn zo ingericht met alle prioriteit voor voetgangers en het langzaam verkeer.

4.5 Fietsbeleidsplan

Gent heeft een lange fietstraditie omdat het al lang een studentenstad is. Het was de eerste stad in Vlaanderen met een eigen fietsdienst en fietsambtenaar. Het fietsbeleidsplan Gent dat werd goedgekeurd in 1993 maakt deel uit van een breder mobiliteitsbeleid. Ieder jaar wordt ongeveer 50 miljoen BEF vrijgemaakt voor de uitvoering van het plan.

De belangrijkste doelstellingen van het plan zijn;

- het verzekeren van een goede fietsinfrastructuur;
- het beheersen van het autoverkeer;
- het beschermen van fietsen tegen diefstal;
- het creëren van een positief klimaat ten aanzien van de fiets.

In de binnenstad krijgt gemengd verkeer de voorkeur waardoor de snelheid van de autoverkeer wordt beperkt. De kwaliteit van de wegen en het creëren van fietsvriendelijke wegen zijn voor de Gentse binnenstad zeer belangrijk. De heraanleg van bepaalde straten met een hoge concentratie van fietsers krijgt prioriteit. De veiligheid van fietsers kan verhoogd worden door het beperken van het doorgaand verkeer en de invoering van een zone 30.

Het beperken van doorgaand verkeer vermindert het aantal auto's en dus ook het potentieel aantal conflicten. Een zone 30 beperkt het snelheidsverschil tussen de twee vervoerswijzen.

De ontwikkeling van een fietsroutenetwerk, de voorziening van veilige fietsstallingen en het opstarten van een vrij fietsregistratieprogramma maken ook een belangrijk deel uit van het beleid.

De vier te ontwikkelen fietsroutes zijn :

- de oost-westroute van Sint Amandsberg naar Mariakerke;
- de studentenroute van De Pintelaan naar het centrum;
- de Floraroute van de Hundelgemsesteenweg naar Wondelgem;
- de Leiepromenade vanaf de Beukenlaan naar het stadscentrum.

De oost-westroute en de Leiepromenade lopen deels door het plangebied. Een groot deel van de Leiepromenade is reeds afgewerkt. De oost-west route werd in mei 1998 geopend. Er zijn een aantal werken of maatregelen reeds uitgevoerd. Een samenvatting van de werken in verband met de oost-west route binnen het plangebied is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 11: Werken in verband met het fietsplan

Straat	Werken
Theresianenstraat	enkelrichtingsverkeer voor auto's.
Holstraat	enkelrichtingsverkeer voor auto's en markering van de oversteekplaats Theresianenstraat.
Schouwvegersstraat	enkel plaatselijk verkeer en vernieuwen van het wegdek.
Oude Houtlei	enkelrichtingsverkeer voor auto's, aanleg van verkeersplateaus ter hoogte van de schoolingangen.
Zwartzustersstraat	dubbelrichting fietsverkeer, gedeeltelijk autovrij.
Ajuinlei	tegenrichtingfietsen richting Jacobijnenstraat nu toegestaan.

De vier fietsroutes zouden tegen eind 2000 af moeten zijn. De fietsroutes zijn een middel om de algemene mobiliteit te verbeteren. Bijna een derde van de auto's in de ochtendspits hebben een school als bestemming. De voorziening van veilige fietsroutes en de verbetering van de veiligheid in de school omgevingen zijn dus prioritair.

4.6 Het Gemeentelijk Natuur Ontwikkelingsplan

Het Gemeentelijk Natuur Ontwikkelingsplan (GNOP) vormt een kader voor de ontwikkeling van de natuur. Het opstellen daarvan is een uitvoering van het Milieuconvenant van 1991. Het plan werd in 1996 door de gemeenteraad goedgekeurd.

De eerste delen zijn gericht op een inventaris van de bestaande toestand. Het eindrapport bevat een aantal onderdelen. Het eerste hoofdstuk “Kadering” geeft de juridisch- en beleidskader aan. Het volgende hoofdstuk beschrijft de huidige situatie en duidt gebieden aan die bedreigd of beschermd worden. In het derde deel worden doelstellingen geformuleerd. Tenslotte worden een aantal acties opgevat en in een structuurschets geïdentificeerd.

De belangrijkste algemene doelstellingen die ook in beperkte mate relevant zijn voor het plangebied zijn:

- het voorzien van een juridisch kader dat de natuurstructuur draagt en vastlegt;
- het invoeren van het begrip ecologie.
- het halen van een basismilieukwaliteit;
- het informeren van de bevolking de noodzaak van een natuurgericht langetermijnbeleid gericht op duurzaamheid;
- het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van doelgroepen met een belangrijke impact aan het natuurbehoud;

Aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan om de gewenste natuurlijke structuur te bereiken. Er moet voldoende ruimte zijn om de natuur te laten ontwikkelen (en functioneren) en verschillende eenheden moeten met elkaar verbonden worden. Onder de gewenste natuurstructuur zijn een aantal elementen geïdentificeerd, de natuurassen, de groene ring, een ecologische gebufferde zone in Gent-Noord en een aantal groenassen.

Naast de gebiedsgerichte benadering worden aan groene elementen natuurgerichte doelstellingen en acties gekoppeld om de natuurwaarde van de verschillende elementen te vergroten. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de volgende elementen: wegbermen, parken, tuinen, kleine landschapselementen, water, muren, spoorwegen, restgronden en buffers.

Er zijn twee elementsgerichte activiteiten in de omgeving van het plangebied. Natuurontwikkeling in de stadsdomeinen valt onder actie EA3 en een werkgroep in verband met parken valt onderactie EA5. De ecologische invulling van de beheerplannen van stadsdomeinen dient systematisch aangepakt te worden door middel van een inventarisatie van de plantsoenen, het spontane groen en de mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Deze actie sluit aan bij de invulling van de groenassen. Hiermee wil de stad op eigen gronden een voorbeeld tonen. Het meer ecologisch beheer van parken is daarvan een belangrijk onderdeel. Er zijn geen gebiedsgerichte acties in het plangebied geselecteerd.

4.7 Nota kamerwoningen en bescherming ééngezinswoningen⁷

Gegevens uit de woningbehoefte studie⁸ stellen dat de stad Gent gemiddeld 1.000 inwoners per jaar verliest. Deze negatieve trend wordt volledig bepaald door het negatief migratiesaldo. Vooral jonge gezinnen met kinderen verlaten Gent. Vooral uit het centrum van de stad wordt uitgeweken. Onderzoek duidt het ontbreken van een tuin (75% van de verhuismotieven) en te weinig groen, overlast van lawaai en luchtvervuiling, té kleine woningen (44% van de verhuismotieven) en onvoldoende comfort aan als belangrijke verhuismotieven. De verhuizers trekken vooral naar buurten waar zij over een tuin beschikken, een eigen eengezinswoning betrekken en over een garage beschikken.

Doelstelling van het deze trend te breken is het verbeteren van de woonomgeving. Zo wil men de stadsvlucht remmen. Men wil geschikte eengezinswoningen voor gezinnen beschermen. Dit houdt in dat bestaande geschikte ééngezinswoningen niet meer indeelbaar zijn in kleinere woongelegenheden zoals appartementen, studio's en kamers.

Een aantal voorwaarden worden bepaald om geschikte woningen te maken die kunnen concurreren met woningen in de rand van Gent. Deze voorwaarden zijn: een kwaliteitsvolle ruimere omgeving, de nabijheid van groen, stedelijke voorzieningen, openbaar vervoer en een goede individuele woningkwaliteit. Deze individuele woningkwaliteiten worden bepaald door ruimere woningen die beschikken over een tuin of buitenruimte. Drie criteria bepalen of een woning een kwaliteitsvolle stedelijke ééngezinswoning kan zijn: De *buitenruimte* moet minimum 30m² bedragen. (kleinere bijgebouwen worden bij de buitenruimte gerekend. Zij kunnen gemakkelijk worden afgebroken. Deze buitenruimte is groot genoeg om een kind te laten spelen, het wasgoed te drogen en te verpozen. Een woning moet tenminste *voldoende groot* zijn. De minimum vloeroppervlakte (zonder niet-bewoonbare ruimten) moet daarom minstens 80m² bedragen. De bovengrens van de woninggrootte wordt bepaald op 250m². Grotere woningen kunnen nog opgedeeld worden in verschillende woningen.

De stad wil geschikte woningen voor gezinnen vrijwaren, de draagkracht van wijken verzekeren en respecteren en de morfologische structuur van verbouwde panden beschermen. Daartoe worden drie maatregelen voorgesteld: De meeste bouwaanvragen tot het verbouwen van kamers hebben betrekking tot oude arbeiderswoningen in de omgeving van hogescholen of de universiteit. Vooral woningen zonder of met kleine buitenruimte worden verbouwd tot kamers. Woningen met tuin komen minder in aanmerking. Ook grotere woningen komen sneller in aanmerking voor bebouwing dan middelgrote woningen. De stad wil woningen met tuin als geschikte woningen voor gezinnen beschermen. Het maximum aantal kamerwoningen wordt gelijk gesteld aan de totale woonoppervlakte (zonder circulatieruimte) gedeeld door 20m². Zo wordt gepoogd om de draagkracht van het

⁷ Deze nota is opgeteld in mei 1998 door de dienst stedenbouw en ruimtelijke planning van de stad Gent.

⁸ Woningbehoefte studie stad Gent, Opgemaakt in 1997 door de dienst stedenbouw en ruimtelijke planning van de stad Gent.

pand en de morfologische structuur te bewaren. Het beperken van de densiteit van het aantal studentenkamers kan leiden tot het verbeteren van de draagkracht van de buurt.

Studentenkamers zijn vooral nog mogelijk op de hoeken van bouwblokken waar geen tuinen zijn. Middelgrote woningen met tuin moeten beschermd worden tegen een opdeling tot studentenkamers.

De derde maatregel heeft betrekking op het beschermen van de morfologische structuur van de bebouwde panden. Momenteel is er een overaanbod aan studentenkamers. Omwille van de omkeerbaarheid van werken wordt gesteld dat de structuur van de originele woning behouden moet blijven. De verticale geleiding tussen naast elkaar gelegen panden kan alleen onderbroken worden door een horizontale circulatieruimte. Zo wil men bereiken dat woningen in panden op een eenvoudige wijze samengevoegd kunnen worden.

5. Probleemstelling

5.1 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (algemeen)

Tabel 12: Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

Sterkten	Zwakten
1. Diverse buurten bieden een rustige woonomgeving;	1. Het aantal binnengebieden van goede kwaliteit (open en groen) is beperkt;
2. Enkele straten kennen een woonerf karakter;	2. De bebouwing is in enkele straten te hoog of te grootschalig;
3. In de gehele wijk zijn er perspectieven op waardevolle monumenten, op waterlopen of groengebieden;	3. Enkele gebouwen zijn slecht ingeplant en niet gericht op de straat;
4. De globale stedelijke kwaliteit van de wijk is zeer goed;	4. Vele gebouwen zijn noch naar morfologie, noch naar architectuur aangepast aan de omgeving;
5. Diverse straten kennen waardevolle straatwanden;	5. Door de vele scholen en de kamerwoningen ogen sommige delen van de wijk monofunctioneel.
6. Het aantal waardevolle panden in de wijk is zeer hoog;	6. Enkele functies komen met elkaar in conflict;
7. De nabijheid van Leie en Coupure geeft een eigen herkenbaar karakter aan de wijk;	7. Het openbaar domein is in slechte staat;
8. Enkele binnengebieden herbergen waardevolle tuinen;	8. Een aantal straten worden gekenmerkt door leegstand en verkrotting.
9. Het openbaar domein is in sommige buurten van hoge kwaliteit;	9. Het gebied wordt belast door intens verkeer;
Kansen	Bedreigingen
1. De woonomgeving kan verbeterd en de woonfunctie kan versterkt worden. Verschillende woonvormen voor verschillende bevolkingscategorieën kunnen ontwikkeld worden;	1. Het aantal kamerwoningen in een aantal buurten mag niet stijgen;
2. Wonen aan het water kan ontwikkeld worden;	2. Het samenvoegen van percelen kan leiden tot onaangepaste bouwvolumes;
3. Een aantal bijkomende gebouwen kunnen als monument beschermd worden, andere kunnen beschermd worden met de voorschriften van het BPA.;	3. De referentiehoogte kan een bedreiging vormen voor waardevolle panden, waardevolle straatgevels en de ruimtelijke draagkracht;
4. De Leie kan weer volledig zichtbaar gemaakt worden;	4. Het karakter van sommige stegen dreigt verloren te gaan;
5. Het mengen van de woon- en handelsfunctie moet versterkt worden;	5. De verkeersdrukke bedreigt de woonkwaliteit en de belevingswaarde;
6. Woningen kunnen langs de achterzijde ontwikkeld worden;	6. De verwaarlozing en leegstand kan in sommige straten toenemen;
7. De sociale veiligheid kan verhoogd worden;	7. Een sociale eenzijdige bevolkingsamenstelling kan leiden tot een minder beleefbare omgeving;
8. Het openbaar domein kan geherwaardeerd worden;	8. De woningkwaliteit van sommige panden kan verder verschromelen;
9. In binnengebieden kunnen (waardevolle) tuinen ingericht worden;	9. Nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot het ontstaan van mono functionele gebieden;
10. Parkeergebieden kunnen als een groene ruimte worden aangelegd of aangepast;	Nieuwe hoogbouw kan de woonkwaliteit in de aanpalende percelen en straten bedreigen;
11. Op braakliggende terreinen kunnen nieuwe ontwikkelingen leiden tot een vernieuwde ontwikkeling van de gehele wijk.	

5.2 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 1)

Het plangebied wordt opgesplitst in 5 deelgebieden om de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen in detail te beschouwen.

Tabel 13: Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 1)

Sterkten	Zwakten
<ol style="list-style-type: none"> 1. Stratenpatroon met wisselende zichten en waardevolle panden; 2. Een goede verweving van functies (Marialand, Hoogstraat); 3. Aanwezigheid van sterke en waardevolle architectuur (panden in de Begijnengracht, Hoogstraat en Holstraat, school in de Theresianenstraat); 4. Aanwezigheid van beschermde en waardevolle maar niet beschermde gebouwen en straatwanden met éénvormige opbouw en architectuur (Begijnengracht, Marialand); 5. Open binnengebieden met veel groen (Sint-Lucasinstituut); 6. Nabijheid en zichtbaarheid van Coupure (stedelijk wonen, laankarakter en aanwezigheid van water); 7. Straten waar de woonfunctie sterk aanwezig is (Theresianestraat); 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onaangepaste hoogbouw langsheen de Coupure (deze bouwvorm maakt het bebouwen van de Akkerstraat moeilijk); 2. Dichtgebouwde binnengebieden (tussen Akkerstraat en Hoogstraat en Hoogstraat en Begijnengracht zijn de tuinen bijna volledig volgebouwd of volledig verhard en ingenomen door parkeergarages); 3. Lage woon- en stedenbouwkundige kwaliteit en beperkte ruimtelijke samenhang (Akkerstraat, slechte bouwmaterialen, slechte stedenbouwkundige inplanting van de gebouwen en dichtbebouwd binnengebied); 4. Woonomgeving (Akkerstraat en Rasphuisstraat) wordt verdrukt door nabijgelegen hoogbouw. De bouwhoogten zijn te ongelijk; 5. Balkons worden gebruikt als stallingsplaats, niet als terras (Rasphuisstraat); 6. Doorgaand verkeer en parkeerdruk beperkt de leefbaarheid van de buurt (Hoogstraat); 7. Het braakliggend terrein (Akkerstraat), welk als parking gebruikt wordt, weegt op de ruimtelijke kwaliteit en breekt de ruimtelijke structuur. De parkeerfunctie overweegt op de woonfunctie. 8. Het terrein in de Akkerstraat ligt braak, heeft geen functie en ligt in de schaduw van de hoogbouw aan de Coupure. 9. Aanwezigheid van zonevreemde elementen (garages en bedrijvigheid in de tuinzone van het bouwblok Akkerstraat-Rasphuisstraat).

Kansen	Bedreigingen
<ol style="list-style-type: none">1. Ruime open binnengebieden bieden kans om de beplanting in bestaande tuinen en parkeerruimten te versterken (Sint-Lucasinstituut en Rasphuisstraat en garages aan de achterzijde van de Coupure (vegetatiedak);2. Ruime open binnengebieden bieden kans om en nieuwe kwaliteitsvolle tuinen aan te leggen (binnengebied Hoogstraat-Begijnengracht en Hoogstraat-Akkerstraat);3. Door het verbeteren van de woonomgeving (bebouwing hoek Akkerstraat) en open ruimte Rasphuisstraat kan de woonfunctie versterkt worden;4. Het verweven van functies kan versterkt worden: Hoogstraat en Begijnengracht, (buurt)winkels op het gelijkvloers en woningen op de verdiepingen);	<ol style="list-style-type: none">1. Een groot aantal waardevolle gebouwen zijn niet beschermd en kunnen dus verdwijnen (in dit deelgebied is enkel het Dominicanen klooster beschermd);2. De opgegeven referentie hoogte van het bestaande BPA is hoog en bedreigt hierdoor de bestaande morfologie en stedenbouwkundige kwaliteiten (hoek Akkerstraat-Coupure, vier bouwlagen in de Holstraat).

5.3 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 2)

Tabel 14: Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 2)

Sterkten	Zwakten
<ol style="list-style-type: none"> 1. Aantrekkelijk binnengebied met parkeermogelijkheden in het groen (Hoogstraat: terreinen mutualiteit, kliniek en advocatenkantoor); 2. Kleine woningen in een omsloten omgeving creëren een kwaliteitsvolle en rustige woonomgeving (omgeving Luxemburgstraat en Perkamentstraat); 3. Het stratenpatroon is gevarieerd en biedt steeds wisselende zichten (Hoogstraat, Sint-Michielsstraat en Drabstraat); 4. De nabijheid van de Leie maakt aangenaam wonen aan of nabij het water mogelijk; 5. Enkele straten kennen een zeer sterke architecturale kwaliteit en stedenbouwkundige samenhang (Korenlei, Jan Breydelstraat, Drabstraat Gruuthuusestraat); 6. Grote gehelen kennen een sterke stedelijke kwaliteit gevormd door de aanwezigheid van de Leie, de bebouwde omgeving en de diverse functies (Korenlei, Jan Breydelstraat). 7. De aanwezigheid van kleine groene elementen zoals de kleine groengebied in de Jan Breydelstraat. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Doorgaand verkeer beperkt leefbaarheid van de buurt (Hoogstraat en Burgstraat); 2. De ruimtelijke structuur en functie van de straat wordt verminkt door de aangelegde parking (Ramen-Brouwerstraat); 3. Onaangepaste gebouwen (morfologie en architectuur) beperken de omgevingskwaliteit; 4. Sommige terreinen liggen gedurende lange termijn braak (Ramen, hoek Drabstraat-Gruuthuusestraat); 5. Verkrotte woningen (Luxemburgstraat) beperken de omgevings- en woonkwaliteit; 6. Grote delen van het bouwblok zijn monofunctioneel opgebouwd, zonder woonfuncties. Dit beperkt de omgevingskwaliteit en de sociale veiligheid (tussen Drabstraat en Ravensteinstraat); 7. Een niet ingeklede, volledig verharde parkeerplaats neemt beslag van het volledige binnengebied tussen Drabstraat en Ravensteinstraat. 8. De hoogte van gebouwen in het binnengebied beperkt de gebruiks- en leefmogelijkheden van de gebouwen aan de straatzijde.
Kansen	Bedreigingen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Een herbestemming en herontwikkeling van de parking Ramen zal de woon- en omgevingskwaliteit van de buurt sterk verbeteren; 2. De woonfunctie kan versterkt worden door het wonen boven winkels te activeren en in elk gebouw een volwaardige woning te voorzien; 3. De vermenging van functies kan aangemoedigd worden zodat buurten ook na sluitingstijd leefbaar blijven, parkeerplaatsen kunnen na kantoortijd gebruikt worden door buurtbewoners of als speelterrein (bouwblok tussen Drabstraat en Ravensteinstraat en Ravensteinstraat); 4. Het wonen in de kwaliteitsvolle omgeving langs de Leie versterken (omgeving Korenlei en Jan Breydelstraat). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Door de doortrekking van de Luxemburgstraat wordt een kwaliteitsvolle woonomgeving opgeheven; 2. Individuele panden en waardevolle gevels zijn onvoldoende beschermd (op de Korenlei zijn enkel twee gebouwen beschermd), de zone met stadslandschappelijke waarde is beperkt en biedt een minimum aan bescherming; 3. De referentie hoogten in bestaande BPA zijn te hoog, zijn bedreigen zo bestaande architecturale waarden en ruimtelijke samenhang (Korenlei en Jan Breydelstraat); 4. Het inplanten van monofunctionele bedrijven en kantoren beperkt de leefbaarheid en verhoogd het sociaal onveiligheidsgevoel; 5. Blijvende leegstand in kwaliteitsvolle panden.

5.4 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 3)

Tabel 15: Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 3)

Sterkten	Zwakten
<ol style="list-style-type: none"> 1. In de voormalige Veeartsenijsite heerst een goede stedenbouwkundige kwaliteit door de samenhang van de bouwvolumes en open ruimten; 2. Het Casinoplein is een kwaliteitsvol geheel met groenvoorzieningen dat functioneert als ontmoetings- en verblijfplaats; 3. Sterk samenhangende architectuur verhoogd de ruimtelijke en belevingswaarde van de omgeving (Casinoplein); 4. Het stratenpatroon biedt telkens opnieuw wisselende zichten (Holstraat, Galgenberg); 5. Er bestaat een goede menging tussen de handels- en woonfunctie (handel onderaan, wonen op de verdiepingen Holstraat, Papegaaistraat); 6. Grote en aantrekkelijke tuinen in de binnengebieden functioneren als stille en rustgebied (tuinen ten zuiden van de Veeartsenij, tuinen ten noorden en zuiden van het Casinoplein); 7. In dit deelgebied bevinden zich een groot aantal waardevolle panden (Casinoplein, Coupure Rechts, Holstraat). 8. Nabijheid en zichtbaarheid van Coupure (stedelijk wonen, laankarakter en aanwezigheid van water); 9. Het gebied is goed bediend met het openbaar vervoer; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De Veeartsenijsite wordt gekenmerkt door leegstand (achterhaalde bestemming); 2. De bebouwing aan de hoek van de Theresianenstraat en de Wispelbergstraat is te hoog en niet aangepast aan de omgeving; 3. De parking in de hoek van het Casinoplein (zonder groen voorzieningen) palmt het tuingebied van de aanpalende woningen in; 4. De woonomgeving en tuinen ten zuiden van de Veeartsenij wordt overheerst door de schaal en de hoogte van de noordelijke bebouwing; 5. Garages verzwakken het stedelijke weefsel en creëren dode straatwanden (Dainsestraat);
Kansen	Bedreigingen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Een herbestemming van de Veeartsenij kan de aanzet zijn voor een nieuwe, kwaliteitsgerichte ontwikkeling van de buurt (nieuwe eigentijdse woningen, parkaanleg, openbaar domein, verweving van functies); 2. Het scheppen van een unieke woonomgeving van een zeer goede kwaliteit aan de oever van de Coupure wordt mogelijk; 3. Het aantal ééngezinshuizen in de buurt kan verhoogd worden door het beperken van het aantal kamerwoningen (wegtrekken Veeartsenij). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het bestaande plan laat veel ruimte voor het inplanten van gebouwen. De bestaande groene zone kan hierdoor versnipperd worden; 2. Een mono functionele of ongewenste ontwikkeling van de Veeartsenij kan de bestaande kwaliteiten in de site (pleinen, groenelementen, architectuur) opheffen; 3. Verder uitbreiding van de school in de Wispelbergstraat bedreigt de bestaande woonomgeving. De noordoostelijke hoek van het bouwblok is reeds bijna volledig ingenomen door de school, de zuidwestelijke hoek worden woningen ingenomen en gebruik voor schoolfuncties.

5.5 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 4)

Tabel 16: Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 4)

Sterkten	Zwakten
<ol style="list-style-type: none"> 1. In de kleine straten overheerst de woonfunctie. Brandstraat en Wellingstraat zijn echte woonstraten met een woonerf karakter; 2. De verspringende bouwlijn (Brandstraat, Wellingstraat) duidt op de historische groei en geeft een eigen karakter en herkenbaarheid aan de straten; 3. De Turrepoortsteeg biedt een rustige woonomgeving; 4. Het binnengebied van het bouwblok tussen Hoogstraat en Schouwvegerstraat is ingevuld door een erg waardevolle tuin die functioneert als een groene oase in de hart van het stad; 5. De eenvormige en kwaliteitsvolle architectuur langsheen de Hoogstraat, Oude Houtlei, Holstraat, Brandstraat en Wellingstraat is sterk beeldbepalend voor het straatbeeld; 6. Het goed aangelegd fietspad op de Oude Houtlei stimuleert fietsverkeer in een woon- en schoolomgeving. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Garagepoorten en openbare gebouwen creëren dode gevels (Wellingstraat en Schouwvegerstraat, Maagdestraat); 2. De schoolfunctie domineert en verdrukt de woonomgeving (voorzijde Schouwvegerstraat en achterzijde Wellingstraat); 3. Het bouwblok gevormd door de Wellingstraat en de Brandstraat heeft een zeer beperkte diepte waardoor de buitenruimten van de woningen erg beperkt zijn. 4. De binnengebieden zijn te weinig voorzien van beplantingen en teveel verhard; 5. Loodsen in de binnengebieden worden gebruikt als parkeergarage en doen hierdoor zowel naar morfologie als naar bestemming afbreuk aan de tuinzone (Galgenberg); 6. Enkele verkrotte panden verzwakken het stedelijke weefsel (Papegaaistraat).
Kansen	Bedreigingen
<ol style="list-style-type: none"> 1. In een aantal binnengebieden is er nog voldoende ruimte om waardevolle tuinen en groengebieden te ontwikkelen (alle bouwblokken behalve het bouwblok gevormd door de Brandstraat en Wellingstraat); 2. Het stedelijk wonen kan in dit deelgebied versterkt worden (Oude Houtlei); 3. Een aantal straten kan ingericht worden als woonerf (Brandstraat, Wellingstraat en Turrepoortsteeg) 4. De vermenging tussen de handels- en woonfunctie kan in de Oude Houtlei versterkt worden. 5. Het autoverkeer kan in de residentiële straten verder beperkt worden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het doortrekken van de aangeduide bouwlijn kan het eigen en historische karakter van een aantal straten verloren laten gaan (Wellingstraat en Brandstraat); 2. Een groot aantal waardevolle gebouwen zijn niet beschermd en kunnen dus verdwijnen (in dit deelgebied is enkel de hoek van Oude Houtlei en de Wellingstraat en de boog in de Torrepoortsteeg als monument beschermd. De tuinen in het bouwblok Holstraat en Oude Houtlei zijn als stadsgezicht beschermd). 3. De referentiehoogte van het bestaande BPA is ruim gesteld. Dit kan de de kwaliteit van het straatbeeld en de woonomgeving in de Torrepoortsteeg en Holstraat bedreigen. 4. De toegelaten bestemmingen zijn erg ruim. De eigenheid van de straten kan zo aangetast worden. In het bijzonder zijn de bestemmingen in de Oude Houtlei, de Papegaaistraat en de Annonciadenstraat erg ruim; 5. Waardevolle gevelwanden zijn niet voldoende beschermd. De wanden in de Oude Houtlei, Wellingstraat en Brandstraat kunnen opgenomen worden in een waardevol stadszicht. De voorschriften met betrekking tot waardevolle stadsgezichten bieden onvoldoende bescherming; 6. Bestaande groenzones krijgen onvoldoende bescherming. De tuinen van het Franciscaner en Annonciadenklooster, van Sint-Lucas

	<p>(Holstraat) kunnen beschermd worden;</p> <p>7. De leefbaarheid van de buurt wordt bedreigd door intens doorgaand verkeer. De Annonciadenstraat en Hoogstraat lijden hier erg onder. ;</p>
--	--

5.6 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 5)

Tabel 17: Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (deelgebied 5)

Sterkten	Zwakten
<ol style="list-style-type: none"> 1. Een kwaliteitsvolle woonomgeving wordt gevormd door het steegkarakter van de Wilderoosstraat, Sint-Crispijn en de Jonkvrouw Mattestraat. ; 2. De Oude Houtlei, het Sint-Micheilsplein en Onderbergen worden gevormd door een sterk samenhangende en kwaliteitsvolle architectuur die de omgeving een sterke stedenbouwkundige en belevingswaarde geeft; 3. De gevarieerde bouwlijn in de Pussemierstraat accentueert de historische groei; 4. De omgeving langsheen de Ajuinlei de achterzijde van Onderbergen en Jacobijnenstraat maakt waardevol wonen langsheen de Leie mogelijk; 5. De binnentuin van de universiteitsgebouwen ('t Pand) is beeldbepalend voor de omgeving; 6. In Onderbergen en de Oude Houtlei zijn er een goed aangelegde fietspaden; 7. De Zwarte Zusterstraat is deels verkeersvrij: dit moedigt de verblijfsfunctie en het fietsverkeer in de straat aan. 8. De kronkelende straten leiden steeds opnieuw tot nieuwe zichten wat tot een gevarieerd en wisselend beeld van de buurt leidt (Pussemierstraat). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De leefbaarheid en het functioneren van de Watergraafstraat is geheel onmogelijk door de bouwhoogte van het schoolgebouw; 2. Het schoolgebouw van Sint-Amandus is aan de drie straatwanden (Ingelandgat, Sint-Michielsstraat en Oude Houtlei) onaangepast en dit zowel naar materialen, gevelgeleding, gebruik als schaal; 3. De parkeergarage in de Sint Michielsstraat is slecht ingeplant en zeer zwak qua architectuur.
Kansen	Bedreigingen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Het terrein boven de Sint-Michielsparking biedt de mogelijkheid om nieuwe woningen en andere functies in het centrum van de stad te creëren. 2. De pleinwand van het Sint-Michielsplein kan volledig hersteld worden; 3. De Watergraafstraat kan gebruik worden om woningen boven winkels, gelegen in de Ingelandgat, te ontsluiten. 4. Een globale aanpak van de gebouwen van het Sint-Amanduscollege kan leiden tot een herstel van stedelijke kwaliteit. De garage kan omgevormd worden tot commerciële- en woonfuncties, door het verplaatsen van de bouwlijn kan een wijziging van de gevel en de bouwhoogte aan het Ingelandgat aangemoedigd worden; 5. Mogelijk om kwaliteitsvolle woningen langs de Ajuinlei te ontwikkelen; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Door de geplande nieuwbouw aan de Wilderoosstraat kan het steegkarakter verloren gaan; 2. Het volgen van de opgelegde bouwlijn kan de stedelijke kwaliteit in de Zwartezustersstraat verminderen; 3. Een aantal monumenten en waardevolle gebouwen bevinden zich in zeer slechte staat (hoek Sint-Michielsstraat en Onderbergen en de gebouwen op de Sint-Michielsparking); 4. Verderschrijdende verkrotting in de Watergraafstraat; 5. De huidige toegelaten bestemmingen laten teveel bestemmingen toe. De Ajuinlei en de Jonkvrouw Mattestraat, de Sint-Crispijn en de Wilderoosstraat moet de woonfunctie beschermd worden;

6 Doelstellingen van het Bijzonder Plan van Aanleg

6.1 Een duurzame stedelijke omgeving als uitgangspunt

Sedert de Conferentie van Rio de Janeiro in 1992 over duurzame ontwikkeling, worden de besliste principes in tal van beleidsterreinen toegepast. Zo ook in de stedenbouw. Bijzondere Plannen van Aanleg vormen een geschikt instrument om de principes van duurzame stedenbouw om te zetten

6.1.2 Natuurlijke systemen beschermen.

De oevers van de Leie en de Coupure vormen groene verbindingen in het plangebied. Deze waterlopen herbergen dierlijk en plantaardig leven en vormen belangrijke natuurverbindingstroken. Zowel het water, de berm als de lanen langsheen de waterkant (Coupure) moeten beschermd worden.

6.1.3 Kwaliteit van de woonomgeving verhogen.

Eén van de elementen hierin bestaat uit het zo weinig mogelijk belasten van het milieu en het zo goed mogelijk benutten van de beschikbare oppervlakten. Archeologische en historische objecten en vindplaatsen worden bij bouwwerken met de grootste omzichtigheid benaderd. Bouwwerken kunnen hiervoor stilgelegd worden, belangrijke elementen kunnen eventueel opgenomen worden in het nieuw te bouwen gebouw. In het stedenbouwkundig ontwerp of in de bestrating kunnen verwijzingen naar de vindplaatsen worden opgenomen. Waardevolle historische gebouwen worden als referentie opgenomen in de plannen voor nieuwe projecten en worden zoveel mogelijk herbruikt of geïntegreerd in nieuwe projecten.

6.1.4 Water en waterlopen respecteren.

Leie en Coupure hebben naast de waterhuishouding ook een stedelijke, recreatieve en ecologische functie. Regenwater kan minder snel afgevoerd worden door het beperken van de verhardingen in de binnengebieden. Regenwater van panden langsheen de waterlopen kan onmiddellijk in de waterloop geloosd worden in plaats van in het rioleringsstelsel.

6.1.5 Beperken van het autoverkeer.

Het verbeteren van de milieukwaliteit kan ook geschieden door het beperken van het autoverkeer. Openbaar vervoer en langzaam verkeer moeten in de binnenstad altijd en overal voorrang hebben op het autoverkeer. Nieuwe woningen in de wijk zullen het aantal verplaatsingen van deze gezinnen naar de binnenstad verminderen. Een goede aanleg van fietspaden, fietsroutes en fietsstallingen kunnen het autoverkeer verder terugdringen. De samenhang in het fietspadennetwerk, de fijnmazigheid van de fietspaden zodat korte en snelle verbindingen mogelijk zijn en de aantrekkelijkheid van de fietsroutes zijn belangrijke stimuli om het fietsverkeer te promoten. Ook het gebruik van het openbaar vervoer kan aangemoedigd worden door aangename wacht- en opstapplaatsen te creëren.

Verkeershinder door autoverkeer kan ook getemperd worden door een aantal straten autoluw te maken en in het stedenbouwkundig ontwerp van de openbare ruimte maatregelen in te bouwen die de structurele aard van geluidshinder door autoverkeer beperken. Een aantal straten kunnen als woonerf aangeduid worden.

6.1.6 Terugdringen van het energiegebruik.

Duurzame stedenbouw wil het energiegebruik in en om woningen terugdringen. De invloed van een Bijzonder Plan op het toekomstig energiegebruik kan zeer groot zijn. Vooral bepalingen in verband met de oriëntatie op de zon (passieve zonne-energie, op het zuiden gerichte glasoppervlakten en een zo weinig mogelijke beschaduwing en actieve zonne-energie door het gebruik van zonneboilers en zonnepanelen), het isoleren van de woningen (buitenisolatie), het gebruik van collectieve warmtelevering en het compact bouwen (het beperken van de buitenoppervlakte) zijn van grote invloed op de totale energiebehoefte.

6.1.7 Creëren van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit kan voor een deel gecreëerd worden door de gebruiks- en belevingswaarde te verhogen. Dit kan gerealiseerd worden door plannen flexibel, compact en met een positieve identiteit op te stellen. In het Bijzonder Plan worden mogelijkheden gelaten voor het mengen van functies. Voorschriften kunnen opgesteld worden opdat gebouwen aangepast kunnen worden door nieuwe gebruikers. Compacte ontwerpen maken het mogelijk dat gemeenschappelijke verblijfsruimten gecreëerd worden. Het creëren van een positieve identiteit door het eigen karakter en herkenbaarheid van buurten en straten en verhoogt de waardering van de bewoners voor hun omgeving en leidt hierdoor tot een meer duurzaam karakter van de ruimtelijke omgeving.

6.2 Algemene Doelstellingen

6.2.1 Het versterken van het stedelijk weefsel

Het stedelijk weefsel wordt gedragen door het samengaan van verschillende functies. Het versterken van dit weefsel is een ruimtelijke optie die ook in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid wordt. Een hogere woondichtheid leidt naar een zuiniger gebruik van de ruimte en verhoogt de economische draagkracht van de binnenstad.

Het wonen in de binnenstad bevorderen door leegstand en verwaarlozing te bestrijden. Dit kan door het gebruiken van de ruimten boven de winkels waardoor tevens de ruimtelijke en omgevingskwaliteit verhoogd wordt. Ook de sociale veiligheid groeit daar de winkelstraten ook na sluitingstijd gebruikt worden.

6.2.2 Het verhogen van de woonkwaliteit in de binnenstad.

De attractiviteit van de woonomgeving kan verhoogd worden door het verweven van functies en door het creëren van verschillende woonvormen waardoor de herkenbaarheid van een straat of buurt kan toenemen.

De binnengebieden worden zoveel mogelijk ontpit. Dit houdt in dat de tuinfunctie moet primeren. De tuin wordt een zone waarin men kan verpozen, spelen of eten. Via de tuin ontvangt de woning licht en lucht.

6.2.3 Het versterken van de ruimtelijke samenhang

Een goede ruimtelijke samenhang verhoogt de woon- en belevingskwaliteit van een straten en buurten. Elk bouwblok, elk straatdeel heeft een eigen herkenbaarheid. De bestaande kwaliteiten moeten versterkt en worden de zwakten afgebouwd. De ruimtelijke samenhang wordt in een belangrijke mate bepaald door de herkenbaarheid en de typologie van de gebouwen en door de aanleg van het openbaar domein.

Gebouwen en bestemmingen moeten bij de inplanting rekening houden met de leefbaarheid en het karakter van de omgeving zodat ze op een geschikte wijze in het bestaande weefsel geïntegreerd worden. Doel is de herkenbaarheid, kwaliteit en beleving van de omgeving te versterken.

Zowel naar functies als naar morfologie wordt een wijk opgebouwd van de rand naar het centrum. Het aandeel woningen wordt kleiner naarmate men het centrum van de wijk bereikt, de woondichtheid stijgt evenwel. Het centrum wordt opgebouwd door een samengaan van verschillende functies.

Bestaande gaten in de bebouwing en braakliggende terreinen worden bebouwd en zowel naar morfologie als functionaliteit ingeschakeld in de ruimtelijke omgeving.

6.2.4 Het creëren van een leefbare stad

Het beperken van de verkeerslast is een eerste vereiste. Het stedenbouwkundig beleid houdt rekening met mobiliteitseffecten en de mobiliteit. Nieuwe activiteiten met een hoge mobiliteitslast worden zoveel mogelijk gemedend. De bereikbaarheid van het openbaar vervoer en de inrichting van haltes van het openbaar vervoer krijgt een hoge prioriteit.

Doorgangen voor voetgangers en fietsers worden behouden en zoveel mogelijk gecreëerd. In de mate van het mogelijke worden tuinen langs de achterzijde ontsloten.

Afwisseling en samenhang moeten deel uitmaken van ontwerpen van nieuwe gebouwen. Monotonie moet wijken voor kleinschalige ingrepen met een zekere complexiteit. Een afwisseling van vormen en materialen wordt als attractief ervaren. Gebouwen moeten een kwaliteitsvolle architectuur en een samenhang en ordening vertonen. Gebouwen moeten tevens verstaanbaar zijn. Dit houdt in dat de vorm identificeerbaar moet zijn met de functie. De samenstellende delen van gebouwen moeten herkenbaar uitgebouwd worden.

De publieke ruimten moeten worden opgevat als aaneensluiting van straten en pleinen die elk een herkenbare functionaliteit dragen. Pleinen worden ontmoetingsplaatsen en knooppunten van activiteiten. Straten worden herkenbaar ingericht als woonstraat, winkelstraat, woonerf of verbindingsstraat. Fietsverbindingen en wandelwegen worden aangeduid.

6.2.5 Het verhogen van de sociale veiligheid

Het sociaal veiligheidsgevoel wordt versterkt door de aanleg van het openbaar domein, de verweving van functies, de morfologie van de gebouwen en het creëren van looplijnen en zichten. Bewoners en bezoekers moeten zich te allen tijde vrij kunnen bewegen zonder daarbij belemmerd te worden door gevoelens van onveiligheid of door daadwerkelijk plaatsgrijpen van delicten.

6.2.6 Het versterken van groen- en natuurelementen in de stedelijke omgevingen.

Tuinen en binnengebieden kunnen met meer groenvoorzieningen worden aangelegd. *Vegetatiedaken en tuinterrassen*. De Leie wordt weer volledig zichtbaar. Loop- en fietsroutes langs de oevers worden versterkt. Een versteningsnorm en groennorm wordt ingevoerd om verdroging tegen te gaan door het vergroten van de waterdoorlaatbaarheid van de bodem en om een minimum aan groen in de buurt te voorzien.

7. Concepten voor het nieuwe Bijzonder Plan van Aanleg

7.1 Concepten voor de gewenste ruimtelijke structuur

De eigenheid en herkenbaarheid van de verschillende buurten en straatdelen in de wijk wordt zowel naar functies als morfologie, zoveel mogelijk bewaard.

De bestaande verkrotting en leegstand wordt bestreden door het wijzigen van de opgelegde structuur van het bestaande BPA.

Het bestaande karakter van de verschillende stegen en smalle straten wordt behouden. Oude bouwlijnen worden opnieuw aangeboden voor waardevolle (ver)nieuwbouw.

Burgstraat, Hoogstraat en Onderbergen vormen de assen van de wijk. De aanwezigheid en vermenging van verschillende functies is hier het sterkst. Deze situatie wordt behouden en versterkt

Buurtwinkels en diensten moeten kunnen blijven bestaan buiten deze assen.

Dominante en waardevolle gebouwen en belangrijke perspectieven op dominante en waardevolle gebouwen, worden behouden.

De verschillende schoolomgevingen worden verbonden met een netwerk van langzaam verkeersassen.

Schooltoegangen worden zoveel mogelijk in verblijfsgebieden opgenomen.

Een aantal straten wordt als woonstraat bestemd. Andere functies zijn onderworpen aan sterke beperkingen.

De “poorten” aan de toegangswegen tot de wijk worden behouden en versterkt: dit zijn de bruggen over de Leie, de kruising Coupure Rechts en Brugsepoortstraat en de kruising Coupure Rechts en de Papegaaistraat.

Bestaande gaten in het stedelijke weefsel worden opgevuld. Het wonen vormt de hoofdfunctie in deze projecten.

Pleinen worden aangelegd als verblijfsgebieden, een openbare groengebied wordt gecreëerd. Bestaande groengebieden worden in het BPA vastgelegd.

7.2 Concepten voor het versterken van de woonomgeving

Eéngesinswoningen worden in de wijk beschermd. Het opdelen van geschikte ééngesinswoningen tot kamerwoningen is verboden. In panden met een buitenruimte groter of gelijk aan 30m² en met een totale woonoppervlakte van tussen de 80m² en de 250m² mogen geen kamerwoningen gecreëerd worden

De leefbaarheid van de buurt wordt versterkt door het voorzien en versterken van woningen boven winkels.

Verschillende woningtypes worden gecreëerd in diverse buurten en straatdelen om een zo breed mogelijke bevolkingssamenstelling aan te trekken.

Nieuwe projecten moeten de woonfunctie van de buurt versterken. Het aantal kantoren in de wijk wordt beperkt. Nieuwe kantoorgebouwen worden niet toegestaan. Bestaande monofunctionele gehelen moeten woongelegenheden in gebouw of site opnemen.

Binnengebieden worden ontpit. Tuinzones moeten evolueren tot volwaardige rustgebieden de binnengebieden van bouwblokken. Inpandige parkeerplaatsen worden onderworpen aan een minimum begroeningsnorm en aan een maximum verhardingsnorm.

Terrassen genieten de voorkeur op balkons deze zijn vooral langs de binnengebieden opgebouwd.

7.3 Concepten voor grote inbreidingsprojecten

Ramen

De parkeerplaats Ramen wordt bebouwd waardoor de structuur van de Brouwerstraat en Ramen hersteld wordt.

De bestaande parkeerplaats verbreekt de stedelijke structuur. De helft van het bouwblok Komijnstraat-Brouwersstraat is ingenomen door deze parkeerplaats.

De bestaande parkeerplaats verbreekt de stedelijke structuur. De helft van het bouwblok Komijnstraat-Brouwersstraat is ingenomen door deze parkeerplaats. Om de intenties van de stad Gent te verwezenlijken (een ondergrondse parkeergarage met bovengrondse woningen en een kantoorgedeelte) werd een architectuurwedstrijd georganiseerd.

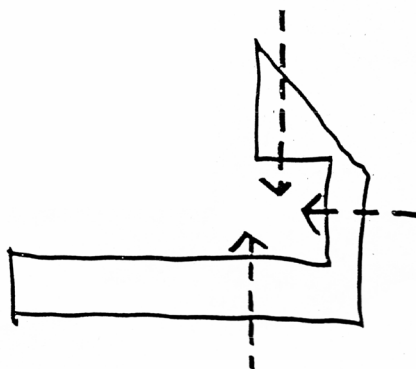
Deze wedstrijd werd gewonnen door Thomas Nollet en Hilde Huyghe Architecten. Het winnend ontwerp probeert het bouwblok te herstellen door langsheen de Brouwersstraat rijwoningen te voorzien en langsheen Ramen deze wand te vervolledigen met een kantoorvolume en appartementen. Aldus wordt de bestaande stedelijke structuur hersteld en worden volwaardige straatwanden gedefinieerd.

Aan de zijde van Ramen wordt een grote doordringbaarheid van het bouwblok voorgesteld waardoor een aangenaam binnengebied publiek toegankelijk wordt. In de Brouwersstraat wordt tevens een doorgang voorzien zodat via het binnengebied de hoek (inrit ondergrondse parking) kan afgesneden worden. Transparantie van de omliggende volumes zorgt voor voldoende sociale controle.

Voor de uitwerking van de rijhuizen stellen de ontwerpers het volgende voor: ontwerpen van de rijhuizen door verschillende ontwerpers, zij het met een aantal (beperkte) afspraken (regels), zodat eenheid in de diversiteit wordt gerealiseerd, in de lijn van de historisch gegroeide harmonische binnenstad.

De rijhuizen zijn gelegen in de Brouwersstraat. Ze hebben een gevelbreedte van 5,65m en een bebouwde oppervlakte van 77m². Achter de woning is een tuin van 76m² gelegen. Door optimaal gebruik te maken van de splitlevel van de parkeergarage, krijgt men volwaardige tuinen (1,5 m aarde). Voor de uitwerking van de rijhuizen dient een procedure opgesteld te worden in samenwerking met de ontwerpers, het bestuur en de begeleidingsgroep/jury teneinde de realisatie mogelijk te maken van het voorstel van de ontwerpers.

Nieuwe bouwvolumes worden ingeplant met doel de bestaande stedelijke structuur te herstellen. Daartoe worden volwaardige straatwanden gedefinieerd. Aan de zijden van Ramen wordt een grote doordringbaarheid van het bouwblok voorgesteld waardoor een aangenaam binnengebied publiek toegankelijk wordt. In de Brouwerstraat wordt tevens een doorgang voorzien zodat via het binnengebied de hoek (inrit ondergrondse parking) kan afgesneden worden. De transparantie van de omliggende volumes zorgt voor voldoende sociale controle.



Veeartsenijsite

De Veeartsenijsite wordt opgebouwd rond twee pleinen. Langsheen de Coupure ontstaat een dominant gebouw. Een groot deel van de groenvoorzieningen worden openbaar. De oudere gebouwen worden beschermd. Wonen vormt de hoofdstemming.

Hoek bouwblok Drabstraat en Gruuthuusestraat

De hoek van het bouwblok gevormd door Drabstraat en Gruuthuusestraat wordt bebouwd met een hotel. Het pand is tevens via de achterzijde ontsluitbaar.

Akkerstraat-Rasphuisstraat

Voorgesteld wordt om het gehele gebied langs de straatzijde te bebouwen. Tussen de bebouwing wordt een groenstrook voorzien. De woningen aan de Akkerstraat worden op de bouwlijn ingeplant om een maximale tuindiepte en achterbouw (op het zuiden) toe te laten. De hoek wordt geaccentueerd door een beperkte hogere bouwhoogte toe te staan en architecturale accenten te geven.