



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

RUP

Oorspronkelijke naam document

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 136 - Bruggen
naar Rabot

Project

Tondelier Gent

3e Directie
Dienst 33
Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

aanwezig

André Denys,
gouverneur-voorzitter

Alexander Vercamer,
Marc De Buck,
Peter Hertog,
Jozef Dauwe,
Eddy Couckuyt,
Hilde Bruggeman
leden

Albert De Smet,
provinciegriffier

registratienr. 0902101

Besluit van de Deputatie

kenmerk 033/RUP/2007/GRUP/17/027
betreft **GOEDKEURING RUP GENT RABOT**
RUP 136 'Bruggen naar Rabot'

verslaggever de heer Marc De Buck

De Deputatie,

Gelet op het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, zoals meermaals gewijzigd;

Gelet op het KB van 14 september 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, gewijzigd bij latere besluiten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het decreet van 19 maart 2004 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het ministerieel besluit van 9 april 2003 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent;

Gelet op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk RUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent";

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 29 augustus 2007 over het RUP nr. 136 "Bruggen naar Rabot";

Gelet op het advies van de deputatie van 12 juni 2008;

J...

Gelet op het advies van het agentschap ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed Vlaanderen van 12 juni 2008;

Gelet op het op 11 december 2008 op het provinciehuis ontvangen dossier betreffende het gemeentelijk RUP nr. 136 "Bruggen naar Rabot" te Gent omfattende: het advies van de gecoro van 11 september 2008, het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2008 houdende de definitieve vaststelling van het RUP, de stukken van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, het onteigeningsplan en de overige procedurestukken;

Gelet op de rappelbrief die verstuurd werd op 17 februari 2009;

Overwegende dat uit de bovenvermelde stukken blijkt dat bij de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan de formele procedure zoals bepaald in het decreet werd nageleefd;

Overwegende dat de conform artikel 38 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verplichte delen van een RUP duidelijk terug te vinden zijn in het RUP;

Overwegende dat het plangebied uit twee delen bestaat, dat het eerste deelplan (site Gasmeterlaan-Rabotpark) begrensd wordt door de Verbindingsvaart in het noorden, de Opgeëistenlaan in het zuiden, de Elsstraat in het westen en de Oosteklostraat in het oosten, dat dit deelplan ong. 13ha omvat, dat het tweede deelplan (site Nieuwevaart) begrensd wordt door de Nieuwevaart, de Frans van Ryhovelaan, Roggestraat en de Lieve, dat het plangebied van dit deelplan ong. 11.5ha groot is;

Overwegende dat beide deelplannen gelegen zijn in de 19^e eeuwse gordel, die hoofdzakelijk bestaat uit kleinschalige woningen, gecombineerd met een aantal grootschalige industriële panden of terreinen, dat deze woningen smal zijn, de tuinen klein of soms onbestaande en de garages dikwijls afwezig;

Overwegende dat deelgebied 1 op dit ogenblik bestaat uit een vrij grote open ruimte, (nog grotendeels werf) met daarin een aantal sterk beeldbepalende elementen, dat in dit gebied het nieuwe gerechtsgebouw is opgericht, dat meer naar het oosten een jeugdcentrum gelegen is, dat langs de Gasmeterlaan de leegstaande gebouwen van de Nieuwe Molens gelegen zijn, dat hierachter zich twee beschermde gashouders bevinden, dat verder langs de Gasmeterlaan nog de kantoren van de dienst Feestelijkheden, een containerpark en een feestzaal/boksclub gevestigd zijn, en op de hoek met de Elsstraat nog een viertal zonevreemde woningen, dat het terrein vanaf de Elsstraat tot tegen de gashouders vrij zwaar vervuild is;

Overwegende dat deelgebied twee een aantal oude industriële panden bevat (waaronder de Filature du rabot en de Filature de la Nouvelle Orleans), dat tevens een nieuwe brandweerkazerne aanwezig is, dat het plangebied voorts bestaat uit een aantal belangrijke groene gehelen en de waterloop "De Lieve";

./...

Overwegende dat het RUP volgens het gewestplan gelegen is in woongebied, industriegebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;

Overwegende dat het plangebied gelegen is binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent;

Overwegende dat het plangebied volgens het PRS gelegen is in het Oost-Vlaams Kerngebied, dat voor het stedelijk gebied volgende aandachtspunten worden geformuleerd: een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het stedelijk gebied als woonomgeving, de interne en externe bereikbaarheid van de stedelijke functies garanderen en een versterking van de omgevende openruimtefuncties in samenhang met de stedelijke functies, dat als doelstellingen voor de gewenste nederzettingsstructuur onder meer het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden wordt vooropgesteld, dat de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, de bereikbaarheid en de verkeersleefbaarheid, de nabijheid en de interactie van de verschillende stedelijke functies de belangrijkste hefboomen zijn om een woonomgeving aantrekkelijk te maken, dat tevens als doelstelling gesteld wordt dat de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden vergroot moet worden;

Overwegende dat in het bindend gedeelte van het GRS de wijk Rabot – Blaisantvest opgesomd is als prioritair te herwaarderen gordelwijk, dat gesteld wordt dat de stad Gent binnen haar mogelijkheden de woonomgeving zal verbeteren, dat met het oog op de realisatie van 10m² per inwoner aan openbaar recreatief groen op wijkniveau (=groennorm) in de kernstad een 6tal nieuwe parken in de kernstad worden gerealiseerd, dat dit als taakstelling tot 2007 wordt opgelegd;

Overwegende dat in het richtinggevend gedeelte van het GRS gesteld wordt dat de wijk Rabot behoort tot de noordelijke 19^e eeuwse gordel van de Kernstad, dat vergroening en opwaardering van de woonkwaliteiten in deze wijk prioritaire aandachtspunten zijn, dat kleinschaligheid en het besloten karakter een belangrijk uitgangspunt zijn, dat nieuwe woningbouwprojecten worden gecombineerd met het behouden en creëren van bijkomend groen in semi-publieke ruimten voor woninggroepen, het oplossen van het woonparkeren, het leggen van nieuwe ruimtelijke relaties tussen de verschillende buurten,

Dat gesteld wordt dat bij grotere particuliere nieuwbouwprojecten een menging van particuliere en sociale woningen wordt opgelegd vanaf een capaciteit van 100 wooneenheden, waarbij een bovengrens wordt ingesteld op 100 sociale woningen per locatie,

Dat een menging van woontypes wenselijk is, dat appartementen langs belangrijke weginfrastructuur (bijv. R40) worden voorzien, dat eensgezinswoningen worden ondergebracht in zijstraten en rustige woonstraten, dat hoogbouw door zijn schaal, interne opbouw en hoge aantal woningen in één geheel enkel op doordachte plaatsen kan voorzien worden, dat sociale hoogbouw moet worden vermeden,

./...

Dat tevens gesteld wordt dat het openmaken en vergroenen van de woonwijken de hoofddoelstelling is, niet noodzakelijk het verlagen van de woondichtheid op zich, dat het verder verdichten van de Rabotwijk evenwel niet wenselijk is,

Dat verwezen wordt naar de groennorm van 10m² per inwoner als noodzakelijke openbare ruimte die een woonwijk nodig heeft, dat er per woonwijk minstens een park van ca. 1ha groot aanwezig moet zijn, dat het inbrengen van meer groen en openbaar domein het hoofduitgangspunt moet zijn, niet het behoud of de verhoging van de woningdichtheid op zich,

Dat een aantal gebieden van de gewenste groenstructuur worden geselecteerd, dat aan FNO een kwelgebied wordt geselecteerd als kleiner natuurgebied (KNG), dat 8 groenassen worden uitgewerkt, dat de Oude Lieve de drager is van groenas 8 Wondelgem, dat een aantal parken worden geselecteerd die openluchtrecreatieve mogelijkheden bieden aan elke deelruimte, dat het Rabotpark hier als park wordt geselecteerd;

Overwegende dat het RUP het resultaat is van een aantal vooraf opgemaakte studies, waaronder de studie "Bruggen naar Rabot+" waarin de Gasmeterlaan wordt voorgesteld als een autoluwe wandelboulevard, dat het Rabotpark wordt doorgetrokken rond de gashouders, dat de ontwikkeling van de Nieuwe molens wordt afgestemd op de ontwikkeling voor de Gasmeterlaan, dat ook voor het gebied ten noorden van de Nieuwevaart een ruimtelijke visie werd ontwikkeld;

Overwegende dat dit werd vertaald in een aantal krachtlijnen voor de deelgebieden opgenomen in voorliggend RUP, dat bij de vertaling naar krachtlijnen, verordenend plan en voorschriften nog een aantal strijdigheden met het GRS en kwalitatieve onduidelijkheden zijn:

Overwegende dat het Rabotpark voor het grootste gedeelte ingenomen is door bestaande (gerechtsgebouw, jeugdcentrum, gashouders, trambrug zie zone Z1.4, en mogelijke uitbreidingen van het jeugdcentrum en gerechtsgebouw) infrastructuur, dat hierdoor een grote versnippering optreedt, dat in het GRS het Rabotpark op het zelfde niveau als het Koning Albertpark als Citadelpark wordt gesitueerd (GRS, p. 294), dat het voorgesteld park echter opgenomen in het RUP ongeveer evenveel groen voorziet als het Koning Albertpark, dat het park moeilijk te vergelijken valt gezien de grote versnippering van het groen, dat in vergelijking met het Citadelpark het park veel kleiner is, dat het de bedoeling is van het GRS om met het park de groennorm te halen voor de omliggende wijk, dat uit de toelichtingsnota blijkt dat in het GRS een groenbehoefte van 5.93ha werd berekend op basis van het aantal inwoners in 2000, dat het park ong. 4.3ha (eerder versnipperd) groen voorziet, dat de vraag kan gesteld worden of het beleid vervat in het GRS inzake de realisatie van de groennorm doorvertaald wordt in het RUP, dat de deputatie ook in het openbaar onderzoek deze opmerking heeft gemaakt, dat de GECORO bij de behandeling van het advies stelde dat het nodig was de parkzone aan de Gasmeterlaan te laten aansluiten op de parkzone van het Rabotpark zodat een groter groenmassief ontstaat, dat de GECORO ook vroeg om in het deel Gasmeterlaan-Rabotpark meer dan het huidige voorziene groen te realiseren, dat de enige aanpassing van de voorschriften de beperking tot

./...

max. 60% bebouwingspercentage van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is, dat verder niet aan de vraag van de GECORO werd voldaan, dat niet wordt gemotiveerd in de toelichtingsnota of het gemeenteraadsbesluit welke garanties er zijn naar verdere vergroening van het gebied, dat met 4.3ha nog niet tegemoet gekomen wordt aan de vraag aan groen die berekend werd in het GRS, dat niet duidelijk is hoe in de Rabotwijk deze verdere behoefte kan opgevangen worden;

Overwegende dat gekozen wordt om aansluitend aan het Rabotpark een stedelijk woongebied aan te snijden, dat in de voorschriften geen maximum dichtheid is opgelegd, dat in de toelichtingsnota het project wordt verduidelijkt, dat het de bedoeling is met deze zone 450 wooneenheden te creëren, dat hiermee een dichtheid van 65 wooneenheden per ha wordt gehaald, dat uit de toelichtingsnota blijkt dat in de omgeving de dichtheid tussen 30 en 50 wooneenheden per ha ligt, dat in het GRS de dichtheden in de Rabotwijk als zwaar worden aanzien, dat de invulling van het stedelijk woongebied dus gepaard gaat met een zeer hoge dichtheid, dat het realiseren van een dergelijke dichtheid strijdig is met het GRS, dat de GECORO in haar advies duidelijk stelt dat 'de dichtheden in de projectontwikkelingen niet enkel gemotiveerd mogen worden vanuit het oogpunt van economische rentabiliteit ten gevolge van de saneringskost, dat een overheid niet enkel de economische rentabiliteit van de projecten mag nastreven maar evenzeer de andere gemeenschapsdoelen moet bewaken', dat de GECORO tevens voorstelt de woondichtheid van de nieuwe woonwijk substantieel te verlagen, ten voordele van meer openbaar, recreatief groen, zodat veel meer dan de groennorm wordt gerealiseerd, dat het plan noch de voorschriften na het openbaar onderzoek voor dit gebied werden aangepast, dat de gemeenteraad niet motiveerde waarom de zware dichtheden behouden blijven;

Overwegende dat met het tweede deelplan eveneens een nieuw woongebied wordt aangesneden, dat in de voorschriften evenmin een maximum dichtheid is opgelegd, dat uit de toelichtingsnota blijkt dat het de bedoeling is 205 wooneenheden te creëren op deze locatie, dat hiermee een dichtheid van 78 wooneenheden per ha wordt gerealiseerd, dat in de toelichtingsnota wordt aangegeven dat de woondichtheid in de wijk hier 50 wooneenheden per ha bedraagt, dat het realiseren van een dergelijke dichtheid eveneens in strijd is met het beleid uit het GRS, dat de GECORO na het openbaar onderzoek stelde dat het voorstel voor het tweede deelplan een te groot bouwprogramma en te hoge dichtheid inhield, dat de voorgestelde bouwhoogtes omstandiger moesten gemotiveerd worden, dat deze projectzone een schaalbreuk met de omgevende bebouwing zou veroorzaken, dat enkel een duidelijke verlaging van de dichtheid en het doortrekken van een aantal groene, publiek toegankelijke groene doorsteken met een buurtpark op het maaiveld tot een aanvaardbare densiteit voor de gehele wijk kunnen bijdragen, dat het voorgesteld programma in voorliggend RUP niet veranderde na het openbaar onderzoek, dat de gemeenteraad niet motiveerde waarom deze zware dichtheden behouden blijven;

Overwegende dat gesteld wordt dat aan de Nieuwevaart een gebouw mag gerealiseerd worden met een grondvlak van 400m² en 29m hoog, dat dergelijke hoogbouw niet gemotiveerd wordt in de toelichtingsnota of het GRS,

./...

dat bovendien niet duidelijk is hoe dit gebouw kan gecombineerd worden met de veel lagere bebouwing errond in deze zone;

Overwegende dat in het deelplan 1 en 2 bijkomende woonzones worden gecreëerd, dat gemotiveerd wordt waarom slechts 15% grondgebonden woningen worden opgelegd, dat in het GRS gesteld wordt dat per 100 woningen 20% sociale woningen moeten zijn, dat in het toelichtend deel van het RUP gesteld wordt dat het beleid van de stad Gent in woningbouwprojecten van meer dan 50 wooneenheden 20% van het totale aantal een sociale woning is, dat het beleid van de stad niet wordt doorvertaald naar de voorschriften;

Overwegende dat voor de woonontwikkeling in het plangebied van deelplan 1 een minimale groennorm wordt opgelegd in de voorschriften, dat voor de woonontwikkeling op deelplan 2 geen groennormen worden opgelegd,

dat de gemeenteraad dit als volgt motiveerde: dat in dit deelgebied een nieuw park wordt bestemd, waardoor bij realisatie 3.4ha wijkgroen zal gecreëerd worden,

dat in de toelichtingsnota wordt vermeld dat in de Bloemekenswijk (de wijk waar deelplan 2 in gelegen is) een groenbehoefte is van 7.75ha en een aanbod van 1.6ha, dat er met het RUP ook bijkomende wooneenheden worden gecreëerd, dat deze bijkomende wooneenheden de groenbehoefte zullen verhogen, dat met het RUP slechts deels tegemoet gekomen wordt aan de behoefte, dat ook voor dit deelgebied de vraag kan gesteld worden of het beleid vervat in het GRS inzake de realisatie van de groennorm doorvertaald wordt in het plan;

Overwegende dat de Lieve als drager van groenas 8 wordt aanzien in het GRS, dat in het GRS gesteld wordt dat een groenas minimaal uit een stevige dubbele dreefstructuur rond het fiets- en wandelpad (minimale breedte van 15m) bestaat, dat niet duidelijk is in voorliggend RUP (deelplan 1 en 2) hoe deze groenas wordt gerealiseerd, dat deelplan 2 bovendien de realisatie van deze dubbele dreefstructuur aan de Oude Lieve kan hypothekeren, dat dit strijdig is met het GRS;

Overwegende dat een waterparagraaf werd opgenomen in de toelichtingsnota, dat het plangebied niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, dat de mogelijke gevolgen van het RUP en het programma op het watersysteem werden onderzocht, dat geen betekenisvolle schadelijke effecten worden verwacht;

Overwegende dat het plan door de hoge dichtheden en versnipperde groenvoorzieningen nog veel vragen kan oproepen naar de kwalitatieve ruimtelijke invulling voor dit gebied, dat het de verantwoordelijkheid van de lokale overheid is om hierover te waken, dat bij het uitoefenen van het voorköoprecht en verdere realisatie van het RUP de lokale overheid hier de nodige aandacht moet aan besteden, dat het plan een aantal strijdigheden met het richtinggevend gedeelte van het GRS bevat, zoals de invulling van het groen en de hoge dichtheden, dat in de toelichtingsnota wordt verwezen naar de hoge kosten voor de sanering, dat conform art. 19, §3 economische en

./...

budgettaire redenen een uitzonderingsgrond zijn om af te wijken van het richtinggevend gedeelte, dat in de toelichtingsnota nog motiveringen worden opgenomen om af te wijken, dat om deze redenen het RUP kan goedgekeurd worden;

besluit :

Artikel 1 : Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 136 "Bruggen naar Rabot" van Gent wordt goedgekeurd.

Artikel 2 : Afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden aan :

1. Het College van Burgemeester en Schepenen van Gent,
2. Afdeling R-O Oost-Vlaanderen, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
3. Departement RWO, afdeling Ruimtelijke Planning, de gedelegeerde planologische ambtenaar;
4. Agentschap R-O Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking.

Gent, 19 MAART 2009

namens de Deputatie :

de Provinciegriffier

de Gouverneur-Voorzitter

DEPUTATIE
genotuleerd

19-03-2009



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Mark Cromheecke
diensthoofd





GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

136 - BRUGGEN NAAR RABOT

Goedgekeurd 19 MAART 2009

namens de Deputatie

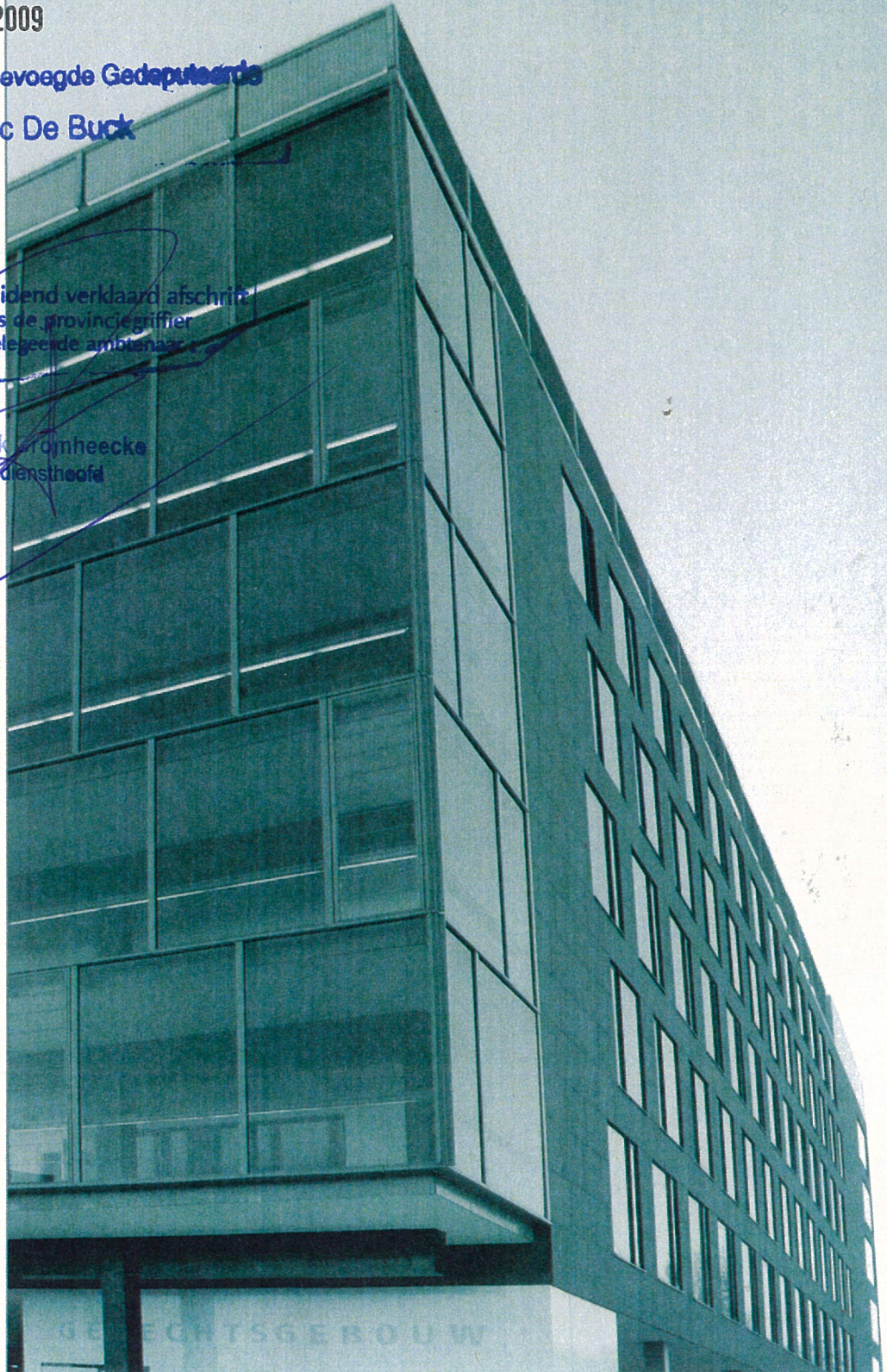
de Provinciegriffier de bevoegde Gedeputeerde

get. Albert De Smet get. Marc De Buck



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtsnaar

Mark Wromheecke
diensthoofd



BRUGGEN NAAR RABOT

Deelgebied 1:
Site Gasmeterlaan - Rabotpark

FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

Legende

- RUP - grens
- bestaande BPA - grens
- perceelsgrens volgens kadaster 2007
- voetpad / vluchtheuvel
- bestaande bebouwing
- beschermd monument
- hellend dak en aantal bouwlagen
- plat dak en aantal bouwlagen
- parking
- handel
- dienst
- leegstand
- opslagplaats
- boom
- kroonlijsthoogte in meter
- inrit / uitrit

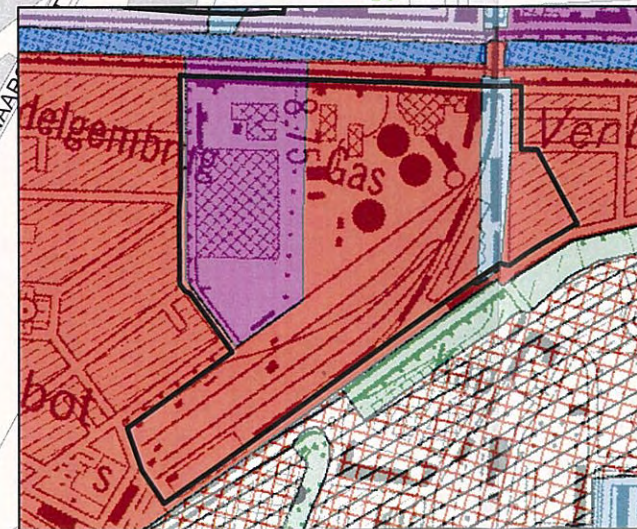
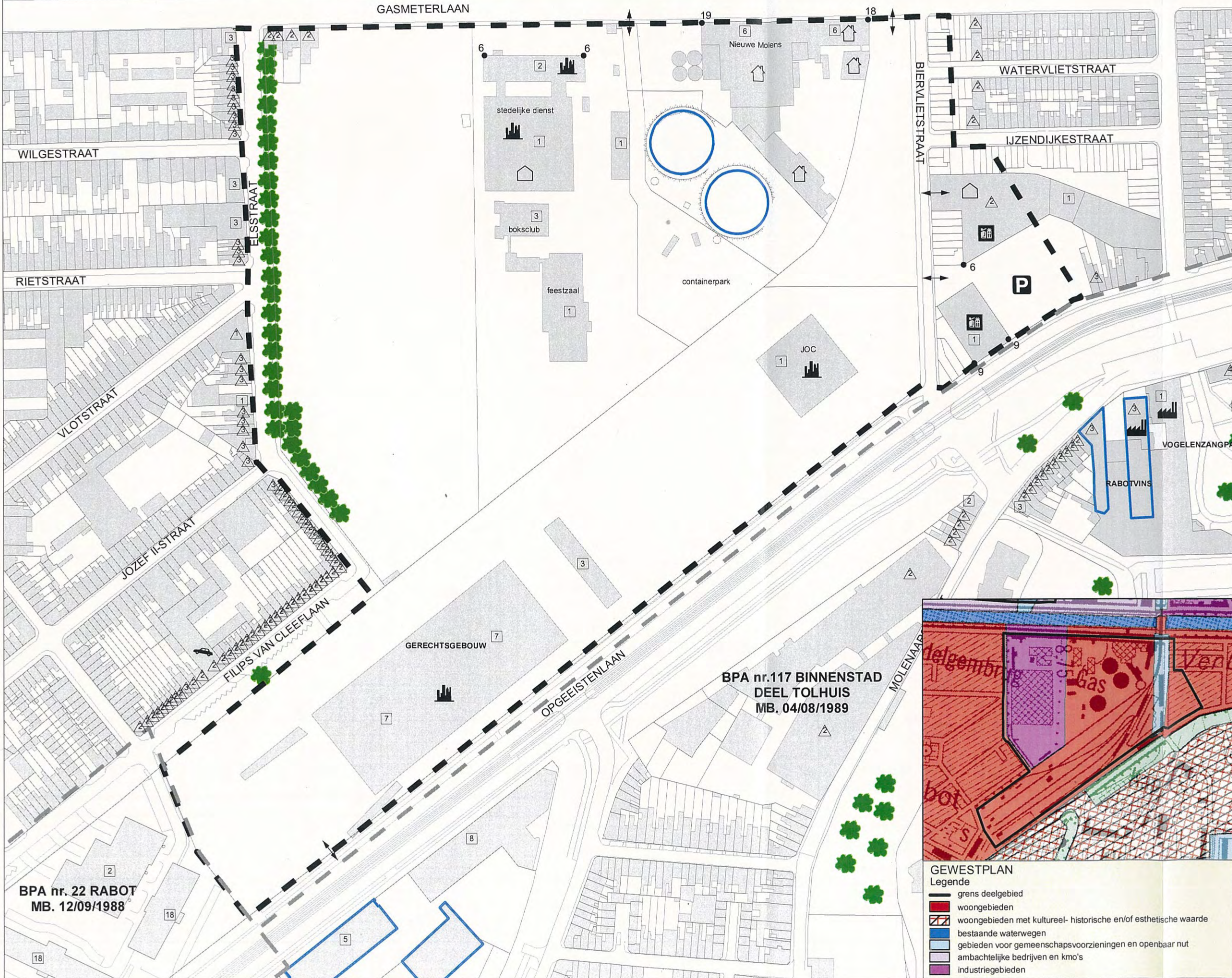
Opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en
Ruimtelijke Planning van de stad Gent
Ruimtelijk planner:
Koen Lepa

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van **25 Nov. 2008**

De stadssecretaris
D. Van Campenhout
Adjunct-Stadssecretaris

Voor De burgemeester
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2007)

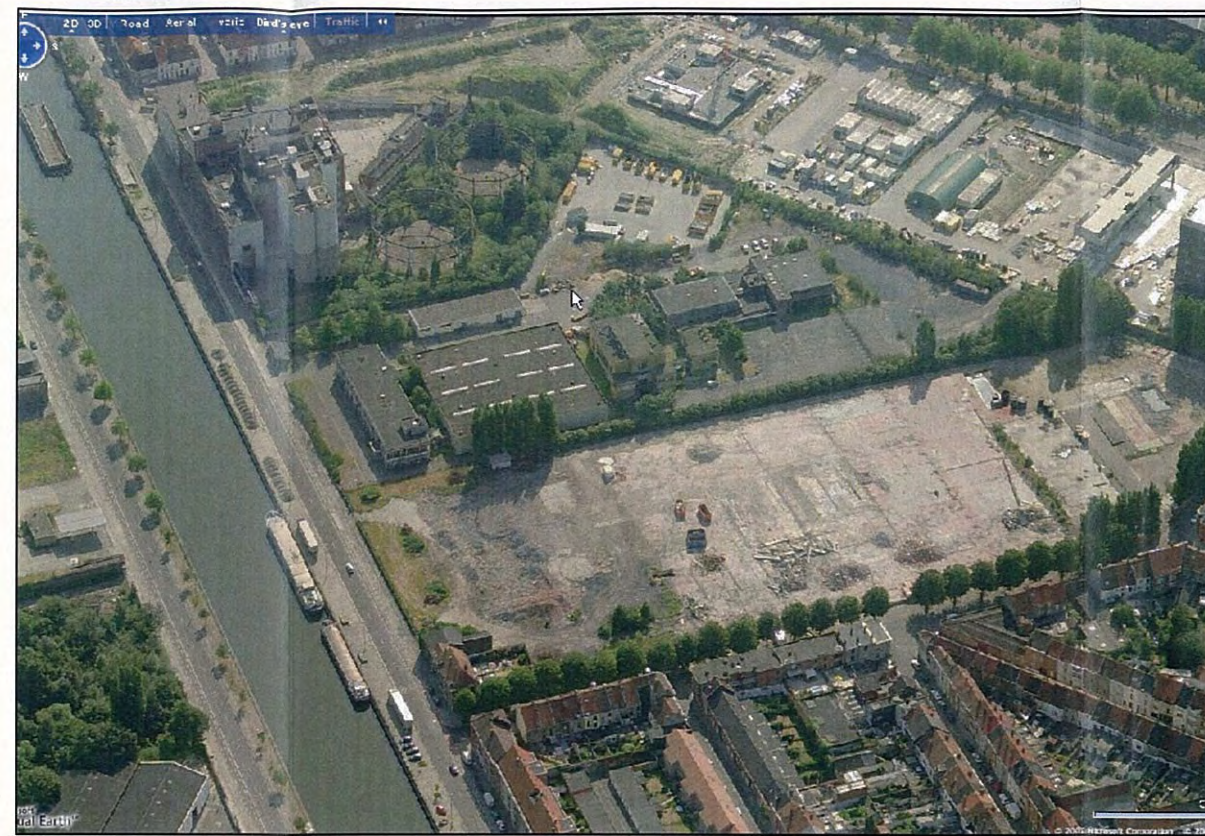
Karin Temmerman
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen



- GEWESTPLAN**
Legende
- grens deelgebied
 - woongebieden
 - woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde
 - bestaande waterwegen
 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
 - ambachtelijke bedrijven en kmo's
 - industriegebieden

BPA nr. 22 RABOT
MB. 12/09/1988

BPA nr.117 BINNENSTAD
DEEL TOLHUIS
MB. 04/08/1989



Bron : Livesearch
Opname : juli 2006

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
NR. 136

BRUGGEN NAAR RABOT

Deelgebied 1:
Site Gasmeterlaan - Rabotpark

legende

 RUP - grens

Opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en
Ruimtelijke Planning van de stad Gent
Ruimtelijk planner:
Koen Lepela

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van 25 NOV 2008

De stadssecretaris

D. Van Campenhout
Adjunct-Stadssecretaris

Voor De burgemeester

(bij delegatiebesluit van 3 januari 2007)


Karin Temmerman
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen

VERBINDINGSKANAAL

GASMETERLAAN

WATERVLIETSTRAAT

IJZENDIJKESTRAAT

BIERVELIESTRAAT

ELIESTRAAT

Z1.5.

Z1.1.A

Z1.4.

Z1.1.B

Z1.3.

Z1.2.

Z1.3.

OPGEEISTEERLAAN

Gebouw met
scheiden

MOLLENAARSTRAAT

FILIPS VAN CLEEFELAAN

MUSKORSTRAAT

BRUGGEN NAAR RABOT

Deelgebied 1: Site Gasmeterlaan - Rabotpark

GRAFISCH PLAN

Legende

-  RUP-grens
-  zonegrens
-  rooilijn
-  Z1.1. stedelijk woongebied
-  Z1.2. zone voor park
-  Z1.3. zone voor gemeenschapsvoorzieningen in parkomgeving
-  Z1.4. zone voor infrastructuur in parkomgeving
-  Z1.5. zone voor wegen
-  waardevolle constructie
-  wegenis
-  voetgangers en fietsersverbinding

Opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en
Ruimtelijke Planning van de stad Gent
Ruimtelijk planner:
Koen Leppla



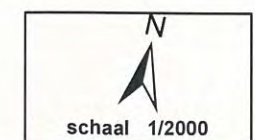
Definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van ... 25 NOV 2008 ...

De stadssecretaris
D. Van Campenhout
Adjunct-Stadssecretaris

Voor De burgemeester
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2007)



Karin Temmerman
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen



BRUGGEN NAAR RABOT

Deelgebied 2: Nieuwevaart

FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

Legende

- RUP - grens
- perceelsgrens volgens kadaster 2007
- voetpad / vluchtheuvel
- bestaande bebouwing
- waterloop
- beschermd monument
- hellend dak en aantal bouwlagen
- plat dak en aantal bouwlagen
- parking
- handel
- dienst
- leegstand
- opslagplaats
- hoogspanningsmast
- begroeiing
- kroonlijsthoogte
- inrit / uitrit

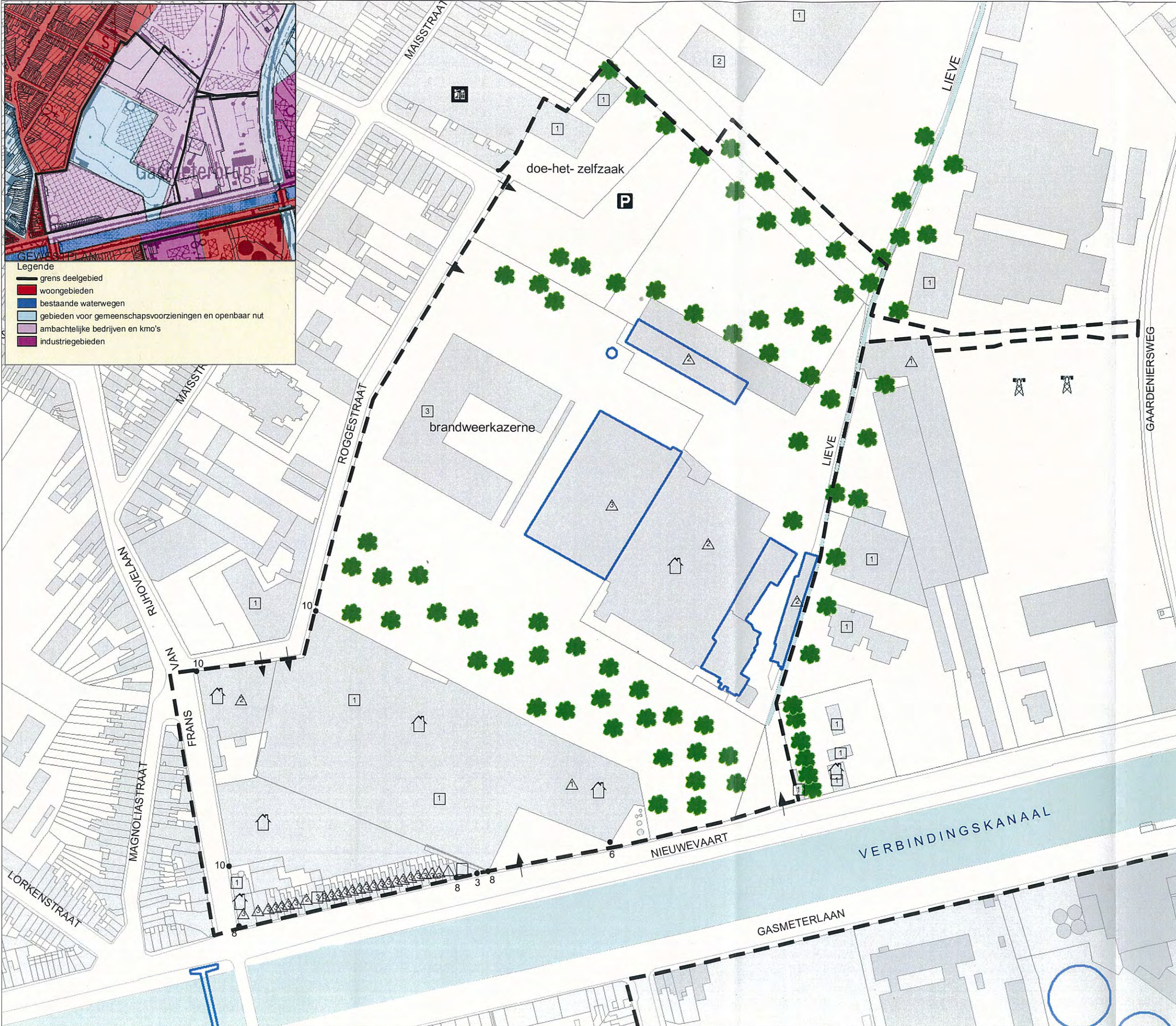
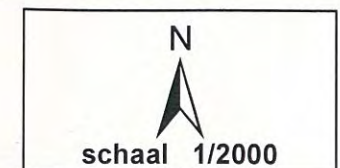
Opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en
Ruimtelijke Planning van de stad Gent
Ruimtelijk planner:
Koen Lepia

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van **25 Nov. 2008**

De stadssecretaris
D. Van Campenhout
Adjunct-Stadssecretaris

Voor De burgemeester
(bij delegatiebesluit van 5 januari 2007)

Karin Temmerman
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen



Legende


- grens deelgebied
- woongebieden
- bestaande waterwegen
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- industriegebieden



BRUGGEN NAAR RABOT

Deelgebied 2: Nieuwevaart

legende

 RUP - grens

Opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en
Ruimtelijke Planning van de stad Gent
Ruimtelijk planner:
Koen Lepla



Definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van**25 NOV. 2008**.....

De stadssecretaris

D. Van Campenhout
Adjunct-Stadssecretaris



Voor De burgemeester

(bij delegatiebesluit van 3 januari 2007)



Karin Temmerman
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen

BRUGGEN NAAR RABOT

Deelgebied 2: Nieuwevaart

GRAFISCH PLAN

Legende

-  RUP-grens
-  zonegrens
-  voorbouwlijn
-  Z2.1 zone voor kleinhandel en wonen
-  Z2.2 stedelijk woongebied
-  Z2.3 zone voor gemeenschapsvoorzieningen
-  Z2.4 Zone voor bestaande kleinhandel of wonen
-  Z2.5 zone voor park
-  Z2.6 zone voor waterloop
-  Z2.7 zone voor wegen
-  waardevolle constructie
-  wegenis
-  voetgangers en fietsersverbinding

Opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en
Ruimtelijke Planning van de stad Gent
Ruimtelijk planner:
Koen Lepla

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van 25 NOV. 2008

De stadssecretaris

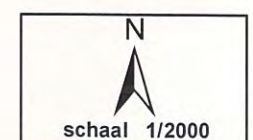


D. Van Campenhout
Adjunct-Stadssecretaris

Voor De burgemeester
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2007)



Karin Temmerman
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen



136 - BRUGGEN NAAR RABOT

Goedgekeurd 19 MAART 2009

namens de Deputatie
de Provinciegriffier de bevoegde Gedeputeerde

get. Albert De Smet get. Marc De Buck



Voor conclusie verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar

Mark Cromheecke
diensthoofd



Stad Gent

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

nr. 136 - BRUGGEN NAAR RABOT

TOELICHTINGSNOTA EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

oktober 2008

Opmaak:

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

Ruimtelijk planner: Koen Lepla

Definitieve vaststelling door de gemeenteraad in zitting van **25 NOV. 2008**

De stadssecretaris



D. Van Campenhout
Adjunct-Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2007)



Karin Temmerman
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen

INHOUDSTAFEL

INLEIDING.....	3
Deel 1 TOELICHTINGSNOTA.....	4
1. REDENEN TOT OPMAAK.....	4
2. SITUERING	5
3. FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND.....	6
4. DE RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	12
5. VOORGAANDE RELEVANTE STUDIES.....	15
6. VISIE EN KRACHTLIJNEN VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	21
7. INTEGRAAL WATERBELEID.....	28
8. MAATREGELEN TER REALISATIE.....	32
9. ONTEIGENINGSPLAN.....	33
10. OVERZICHT VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN STRIIDIG MET VOORLIGGEND GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.....	34
Deel 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	35

INLEIDING

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (18 mei 1999) bepaalt dat gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG, Ministerieel Besluit van 09 april 2003) is het ruimtelijk kader waarbinnen in de Stad Gent een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot stand komt.

Decretaal bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals het voorligt de volgende delen:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;

Enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben conform het decreet verordenende kracht.

De toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften heeft geen verordenende kracht, maar is belangrijk als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De toelichting vormt samen met de verordenende voorschriften het beoordelingskader bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, respectievelijk verkavelingsvergunning.

Deze nota omvat zowel de toelichting als de voorschriften en behandelt achtereenvolgens:

- de redenen tot opmaak voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan,
- een situering met bijhorende verantwoording waarom bepaalde delen opgenomen zijn en welke niet,
- een weergave van de bestaande feitelijke en juridische toestand,
- de relatie met het RSG en andere relevante studies,
- een weergave van de visie en krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling,
- de maatregelen ter realisatie van voorgestelde krachtlijnen en het onteigeningsplan,
- een overzicht van de voorschriften strijdig met dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan,
- de stedenbouwkundige voorschriften met een toelichting.

Deel 1 TOELICHTINGSNOTA

1. REDENEN TOT OPMAAK

De vertrekbasis voor de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de studie "Bruggen naar Rabot+". Deze studie kwam tot stand in het kader van de conceptsubsiëring van het stadsvernieuwingsfonds (SVF). Deze werd beëindigd in juni 2005 en er werd akte van genomen door het College van Burgemeester en Schepenen op 8 september 2005.

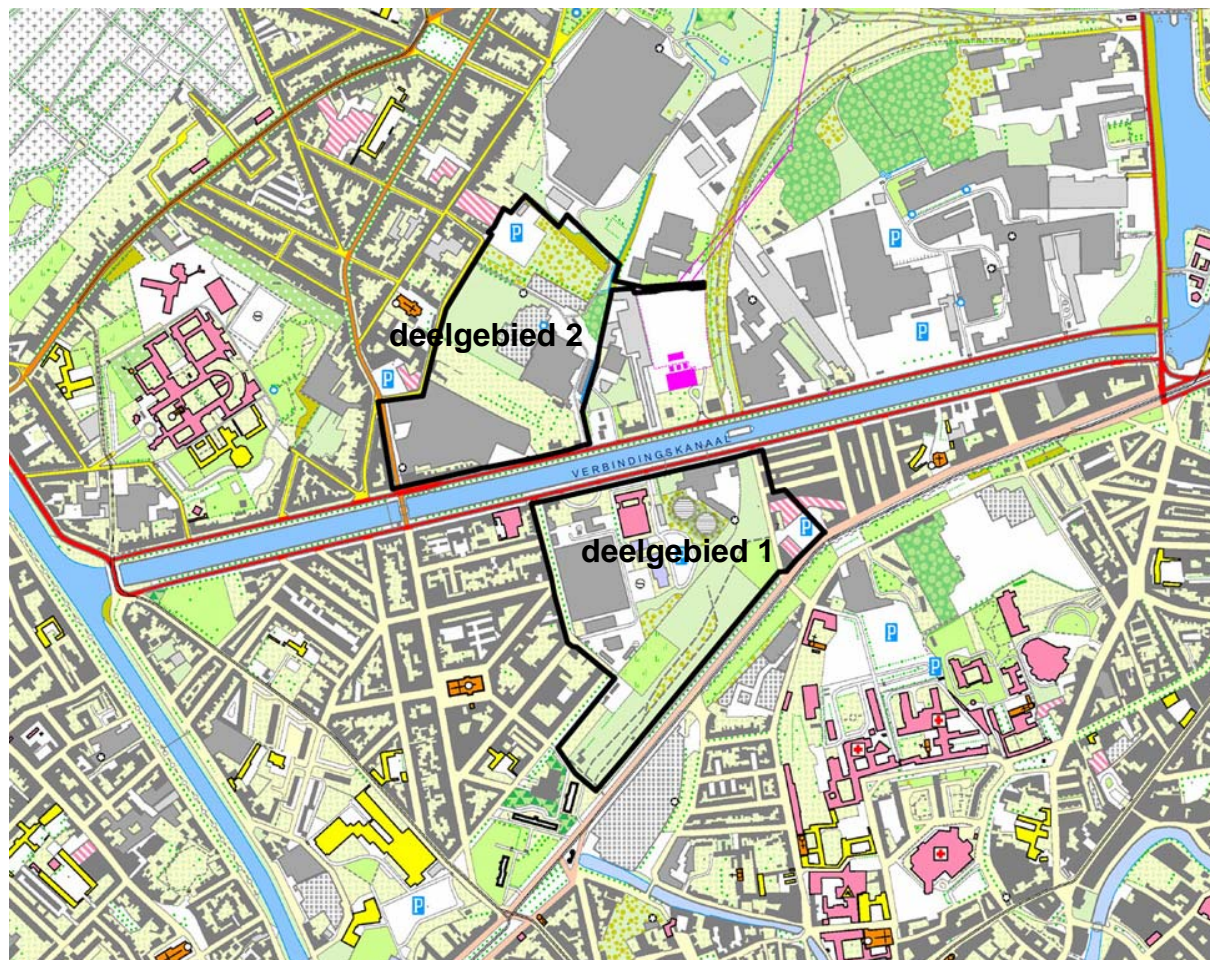
Het doel van deze studie was om voor het projectgebied Rabot-Blaisantvest (ruw gesitueerd: de driehoek tussen Nieuwevaart, kanaal Gent-Oostende, en Begijnhoflaan-Opgeëistenlaan-Blaisantvest) een samenhangende visie te ontwikkelen die moest tegemoet komen aan de volgende vastgestelde problemen: een geïsoleerde ligging, weinig ruimtelijke samenhang, slechte woningtypes, edm. Tevens moest het een aantal lopende projecten beter op elkaar afstemmen.

De meeste te ondernemen acties, voortvloeiend uit deze studie, kunnen gebeuren binnen de bestaande gewestplanbestemming.

Voor een aantal gebieden, zoals een gedeelte van de site Gasmeterlaan en het gebied ten noorden van de Nieuwevaart moet de gewestplanbestemming veranderd worden. Het "gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen" en "industriegebied" laat een woonbestemming immers niet toe.

2. SITUERING

Het studiegebied is gelegen ten noordwesten van de stadskern en is grotendeels gelegen in de 19de eeuwse gordel. Doordat enkel deze delen zijn opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan de bestemming moet gewijzigd of verfijnd worden, bestaat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uit twee afzonderlijke gebieden.



Deelgebied 1: Site Gasmeterlaan - Rabotpark

Dit deelgebied wordt begrensd door de Verbindingsvaart in het noorden, de Opgeëistenlaan in het zuiden, de Elsstraat in het westen en de Oosteklostraat in het oosten. Dit deelgebied omvat de als gemengde woon- en werkomgeving te herbestemmen voormalige stadsgasfabriek met het nieuwe stadspark met het gerechtsgebouw en jeugdcentrum.

De grens volgt in noorden de rand van het verbindingskanaal, in het oosten de grens tussen open ruimte en bebouwing. Het winkelcentrum, wat kan gerealiseerd worden binnen de gewestplanbestemming wordt niet opgenomen in dit deelgebied. Langsheen de Opgeëistenlaan is de rooilijn van de Opgeëistenlaan de grens van dit deelgebied. In het westen is de grens de grens van het Rabotpark en de rooilijn van de gebouwen aan de overkant van de Elsstraat. De oppervlakte van dit deelgebied bedraagt ca. 13 ha.

Deelgebied 2: Site Nieuwevaart

Dit deelgebied ligt ingeklemd tussen Nieuwevaart en Roggestraat. Dit is de omgeving van de vroegere textiel fabrieken Filature du Rabot en Filature de La Nouvelle Orleans.

De grens van dit deelgebied wordt gevormd door de rand van het verbindingskanaal in het zuiden, de bouwlijn van de panden aan de overzijde van de Frans Van Ryhovelaan en de rooilijn in de Roggestraat. Een aantal delen van percelen in het noorden zijn opgenomen om voldoende groen te kunnen garanderen en een verbinding met de fietsbrug over de Nieuwevaart mogelijk te maken.

De oppervlakte van dit deelgebied bedraagt ca. 11,5 ha.

Topografisch en cultuurhistorisch groepeert dit plangebied een perifere zone, bestaande uit het noordwestelijke tracé van de laatmiddeleeuwse stadswalling met bijbehorende buitenbolwerken en een voormalig stedelijk buitengebied.

3. FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

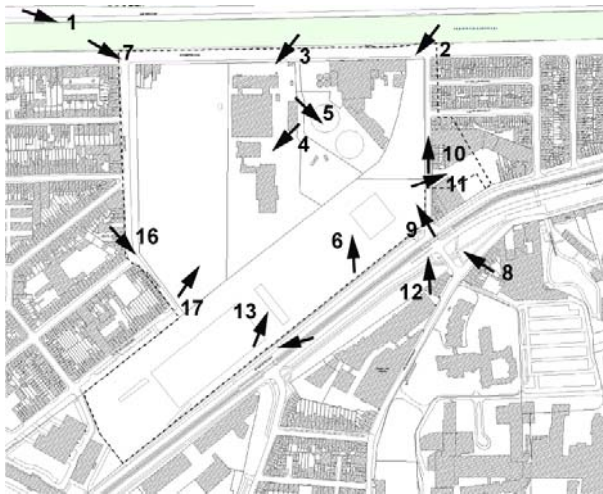
3.1. FEITELIJKE TOESTAND

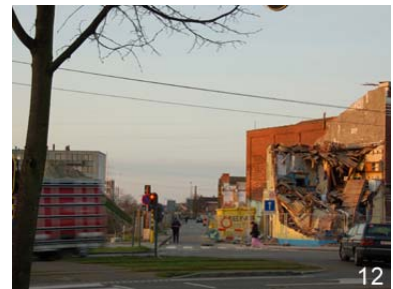
De bestaande feitelijke toestand van het plangebied is af te lezen op het plan 'Feitelijke en juridische toestand' en op bijgaande luchtfoto's.

Beide deelgebieden zijn gelegen in de 19de eeuwse gordel, een monotoon weefsel, hoofdzakelijk bestaande uit kleinschalige woningen, gecombineerd met een aantal grootschalige industriële panden of terreinen. De woningen zijn smal, de tuinen klein of soms onbestaande en garages dikwijls afwezig. Dit overheersende woningtype laat zich bovendien niet gemakkelijk aanpassen aan de hedendaagse comfortnormen. Bedrijvigheid trekt geleidelijk weg uit dit gebied. Brownfields en aftandse industriële panden blijven achter. Een aantal industriële terreinen hebben ondertussen al een andere bestemming gekregen (vb. handelspand, park). Het gebied kent, ondanks de nabijheid van de stadskern, een vrij geïsoleerde ligging. Druk autoverkeer zorgt samen met een aantal fysieke barrières (kanaal, grootschalige ondoordringbare bouwblokken) mee voor dit isolement. Kernen van woongebieden situeren zich eerder ten westen en ten zuiden van het plangebied. Meer ten noordoosten van het plangebied is er nog vrij veel industriële activiteit aanwezig (bedrijven aan de Wiedauwkaai, Wondelgemse Meersen, Nieuwe Vaart). De woonfunctie is hier dan ook bijna volledig afwezig.

Deelgebied 1: Site Gasmeterlaan - Rabotpark

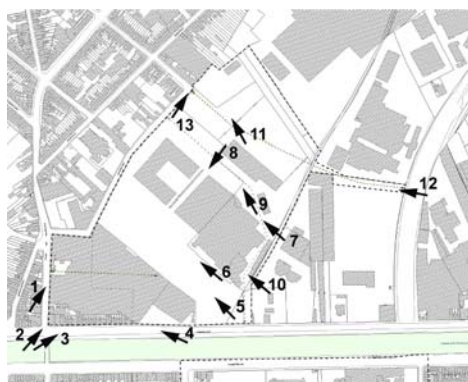
Dit terrein bestaat momenteel uit een vrij grote open ruimte (nog grotendeels werv) met daarin een aantal sterk beeldbepalende elementen. Centraal in het toekomstige park is het nieuwe gerechtsgebouw gebouwd. Meer naar het oosten is het grotendeels ondergronds gelegen jeugdcentrum gelegen. Langs de Gasmeterlaan bevinden zich de leegstaande gebouwen van de Nieuwe Molens. Hierachter bevinden zich de 2 beschermde gashouders, industriële relictten met een sterke beeldwaarde, herinnerend aan de vroegere stadsgasfabriek die hier gevestigd was. Langs de Gasmeterlaan zijn momenteel nog de kantoren van de Dienst feestelijkheden, een containerpark en een feestzaal/boksclub gevestigd. Op de hoek van de Gasmeterlaan en de Elsstraat zijn een 4tal zonevremde woningen gesitueerd. De gebouwen, waar tot voor kort Alcatel in gevestigd was, zijn nu volledig afgebroken. Het terrein vanaf de Elsstraat tot tegen de gashouders is vrij zwaar vervuild.





Deelgebied 2: Site Nieuwe Vaart

Dit deelgebied omvat een aantal oude industriële panden waarvan de Filature du Rabot en de Filature de la Nouvelle Orleans de belangrijkste zijn. Op de terreinen van de Filature de la Nouvelle Orleans is een nieuwe brandweerkazerne gebouwd. Een aantal belangrijke groene gehelen zijn ook in dit plangebied aanwezig. Ook de waterloop "de Lieve" ligt voor een gedeelte in dit plangebied.



3.2. JURIDISCHE TOESTAND

Zie plan: feitelijke en juridische toestand

Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is gelegen binnen het gewestplan 'Gents en kanaalzone'. Decretaal is bepaald dat deze plannen blijven gelden totdat ze door andere plannen worden vervangen.

Gewestplan 'Gentse en kanaalzone' (KB 14 september 1977 en latere wijzigingen)

In het plangebied komen volgende gewestplanbestemmingen voor: woongebied, industriegebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

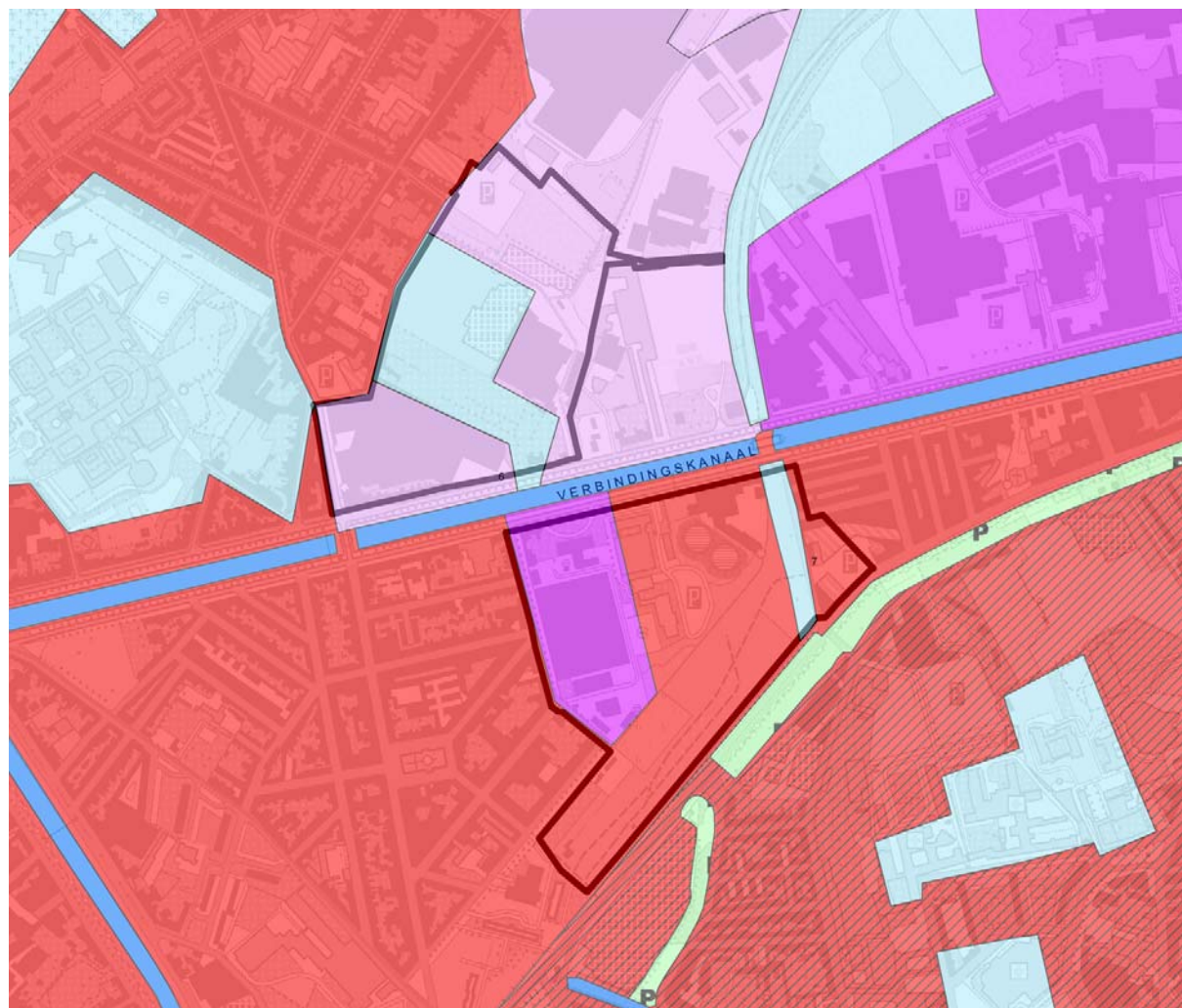


Fig. Uittreksel uit gewestplan met aanduiding contouren RUP

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent"

De Vlaamse regering heeft op 16 december 2005 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent" definitief vastgesteld. Het plangebied maakt hiervan deel uit.

Binnen grootstedelijke gebieden wordt een belangrijk aandeel van de groei in Vlaanderen op het gebied van bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten opgevangen.

Verkavelingsplannen

Er zijn geen verkavelingsvergunningen in het plangebied verleend.

Rooilijnen

Er zijn geen rooilijnplannen in het plangebied vastgesteld.

Beschermde monumenten en/of stadsgezichten

In het plangebied zijn er beschermde monumenten. Deze zijn aangeduid op het plan bestaande toestand. Beschermde stadsgezichten zijn niet aanwezig.

Deelgebied 1		Ministerieel Besluit
Twee telescopische natte gashouders uit 1880	Gasmeterlaan 107	MB 07/06/1995
Deelgebied 2		
De voormalige katoenspinnerij en twijnderij La Nouvelle Orléans"	Nieuwe Vaart/ Roggestraat	MB 03/01/1995

In de omgeving komen nog volgende beschermde monumenten voor.

St. Jozefskerk	St. Jozefstraat z.nr.	MB 03/11/2003
Voetgangersbrug over verbindingskanaal	Nieuwe Vaart	MB 13/11/1997
Psychiatrisch centrum Dr. Guislain	Jozef Guislainstraat 43	MB 06/10/1999
Onderstation Gebroeders Desmetstraat	Kwakkelstraat 41	MB 27/09/2005

Vervuilde terreinen

In het plangebied is op volgende terreinen een gedeelte van de bodem vervuild. Bij de herontwikkeling ervan zullen deze eerst gesaneerd worden.

Deelgebied 1: Gasmeterlaan – Rabotpark

perceelsnummer	omschrijving
G37b2	Dossiernummer OVAM 10517 (Gasmeterlaan 106). Perceel opgenomen in register van verontreinigde gronden. Noodzaak tot bodemsanering. 1 bronperceel en 29 verspreidingspercelen+ in openbaar domein.
G 37h2	Historische verontreiniging. Dossiernummer OVAM: 917. (Gasmeterlaan 107) Perceel opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Noodzaak tot bodemsanering (1 bronperceel en 8 verspreidingspercelen + in openbaar domein
G 52s2	Historische verontreiniging. Dossiernummer OVAM 2461 (Gasmeterlaan 109). Perceel opgenomen in register van verontreinigde gronden. Noodzaak tot bodemsanering. (1 bronperceel en 1 verspreidingsperceel)

OVAM heeft conform artikel 6 van het bodemsaneringsdecreet geen voorstellen gedaan m.b.t. de bestemming en de inrichting van dit gebied.

Deelgebied 2: Site Nieuwe Vaart

perceelsnummer	omschrijving
K 39p	Historische verontreiniging. Dossiernummer OVAM: 923. Perceel opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Geen sanering nodig.
K 39n	Historische verontreiniging. Dossiernummer OVAM: 923. Perceel opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Geen sanering nodig.
K 54z	Historische verontreiniging. Dossiernummer OVAM: 8412. Perceel opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Bodemsaneringsproject is conform verklaard en in uitvoering.

OVAM heeft conform artikel 6 van het bodemsaneringsdecreet geen voorstellen gedaan m.b.t. de bestemming en de inrichting van dit gebied.

Toegekende milieuvergunningen

Volgende relevante milieu- en exploitatievergunningen zijn in het plangebied goedgekeurd.

Deelgebied 1: Gasmeterlaan – Rabotpark

Milieuvergunning 8305/E/1, 1995/E/1, 7546/E/1 en 2995/E/1	(kleinhandel in tuin- en dierenartikelen, verkooppunt diepgevroren producten, voedingszaak en een beenhouwerij in supermarkt) Provoost tuin- en diermarkt nv, Badeco n.v., Gema cv, Aldi nv, Blaisantvest 7	(diverse; geldig tot 11/01/2014)
---	---	----------------------------------

Deelgebied 2: Site Nieuwe Vaart

Milieuvergunningen 4840/E/1, 4840/E/2 en 4840/E/3	(beschutte werkplaats) Gandae vzw, Gaardeniersweg 2	(diverse; geldig tot 20/04/2023)
---	---	----------------------------------

Milieuvergunningen 8028/E/1	(verdeelstation van electriciteit) ELIA nv, Nieuwe Vaart 141	(diverse, geldig tot 17/06/2013)
Milieuvergunningen 8470/E/1	(transformatoren)IMEWO cvba-cabine 8538, Maisstraat 62	(diverse)
Milieuvergunningen 1067/E/1	(textielbedrijf) UCO Sportwear nv, Maisstraat 142	(diverse; geldig tot 31/08/2011)
	Bodemsaneringsproject 1861/B/1 Filature du Rabot, Frans Van Ryhovelaan 2	

Biologische waarderingskaart

Deelgebied 1: Gasmeterlaan – Rabotpark

In het plangebied zijn volgende delen gecatalogeerd als “biologisch waardevol” (groen) en “complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen” (donkergroen).

In casu betreft het hier de spontane begroeiing van de randzone van de 2 gashouders en van de voormalige gasfabriek.



Fig. Uittreksel Biologische Waarderingskaart

Deelgebied 2: Site Nieuwe Vaart

In het plangebied zijn volgende delen gecatalogeerd als “biologisch waardevol” (groen) en “complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen” (donkergroen).

De waardevolle delen zijn de verlaten en spontaan begroeide bedrijventerreinen. Zeer waardevolle elementen bevinden zich langsheen de Lieve.



Fig. Uittreksel Biologische waarderingskaart

4. DE RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent is op 9 april 2003 door de minister goedgekeurd.

In het **bindend gedeelte** wordt de wijk Rabot - Blaisantvest opgesomd als prioritair te herwaarderen gordelwijk. (p. 323) Hierbij zal de Stad Gent ten behoeve van deze stadsvernieuwing een actieprogramma per wijk met een financierings- en verwervingsplan opstellen. Ook zal de Stad Gent binnen haar mogelijkheden de woonomgeving verbeteren. De Stad wil bovendien strategische projecten uitwerken voor deze wijk.

de kernstad, veelzijdig, dens maar verlucht woon-werkgebied rond stadsboulevard en steenwegen, met twee stationsomgevingen als trekker

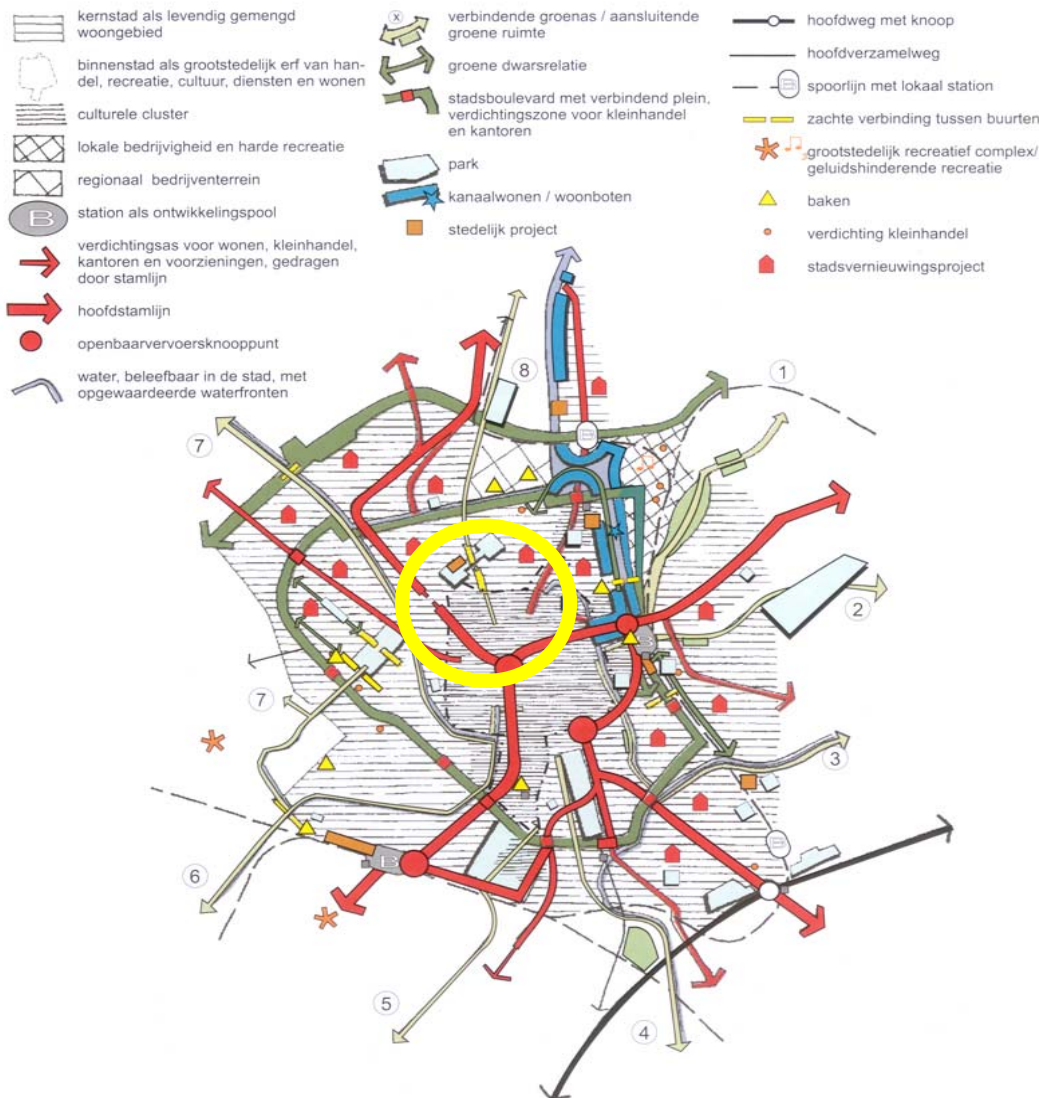


Fig. Uittreksel structuurplan Gent m.b.t. de kernstad met aanduiding aandachtsgebied.

In het **richtinggevend gedeelte** vinden we bij de beleidsdoelstellingen volgende verwijzingen terug:

Wonen hoort in de eerste plaats in de stad thuis. (p. 214) Specifieke uitdagingen voor het plangebied zijn jonge gezinnen en aankomende senioren aantrekken en jongeren (20'ers) houden; het aanbieden en onderling mengen van diverse woontypes (zowel groot als klein als sociaal en privaat) en het mengen met andere functies. Onderbrekingen in het woonweefsel moeten hersteld worden.

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

totaalconcept. Bij het ontwerp van nieuwe woonstraten is een verkeersluwe inrichting met straatbomen de regel en wordt de ruimte voor parkeren beperkt gehouden. Bij grotere ontwikkelingen wordt ook de architectonische diversiteit van de woningen belangrijk. Om monotonie te vermijden, worden grote projecten in onderdelen ingedeeld en gedifferentieerd door een verschillende architectuur, woontypologie, materiaalkeuze, enz. (p. 216)

In het noordelijke deel van de gordel (waartoe het Rabot behoort) zijn vergroening, verluchting en opwaardering van de woonkwaliteiten elementen waar prioritair aandacht aan moet worden besteed. Nieuwe woningbouwprojecten worden gecombineerd met het behoud en de creatie van bijkomend groen in semi-publieke ruimten voor woninggroepen, in het oplossen van het woonparkeren en het leggen van nieuwe ruimtelijke relaties tussen de verschillende buurten onderling. Bovendien zorgen zij voor een vernieuwing van het bestaande woningenbestand of een nieuwe invulling van voormalige fabriekspanden. De creatie van nieuwe typewoningen verrijkt dit bestand met ruimere eengezinswoningen. Grootschalige functies, zowel in deze buurten als aan de randen ervan kunnen de eigenheid van deze buurten aantasten. De inplanting van die grootschalige functies moet dus zorgvuldig onderzocht worden. Wel kunnen ze een stimulans vormen voor de opwaardering van het handelsapparaat in de wijk.

Specifiek voor de herstructurering in de gordel worden inrichtingsprincipes vooropgesteld die moeten terug te vinden zijn in de stadsvernieuwingsoperaties (p. 225):

- de aansluitingen op de kernstad en de randstad moeten verbeterd worden;
- de leesbaarheid en interne opbouw van de woonwijken moet aangepakt worden;
- de diversiteit van het woningaanbod moet behouden blijven en het (bestaand) aanbod aan grondgebonden woningen moet beschermd en ondersteund worden;
- Het schrijnende gebrek aan groen, kleur en openbare ruimte moet verholpen worden door op welgekozen plaatsen de bebouwde ruimte open te breken en naar oplossingen van meervoudig ruimtegebruik te streven. Het groen moet een maximale zichtbaarheid en gebruikswaarde krijgen.
- De uitstraling, de identiteit en het gevoel van eigenwaarde van de wijk moet verbeterd worden door een kwalitatieve inrichting van het publiek domein en de inbreng van hoogwaardig straatmeubilair.

In afwijking op de richtinggevende doelstelling om de 19^{de} eeuwse wijken niet verder te gaan verdichten, wordt er in het plangebied voor gekozen om dit te wel doen, omwille van volgende redenen:

- het betreft een reconversie van een industriegebied naar woongebied. Wonen is hier momenteel, met uitzondering van 2 woningen, niet aanwezig. Dit is dus geen bestaande woonwijk die verder verdicht wordt, maar de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle nieuwe woonwijk op een ca. 7 ha. groot terrein. Een terrein dat momenteel een zeer beperkte bijdrage levert aan het stedelijk functioneren. Het bebouwen van dit gebied biedt mogelijkheden om de dichtheid in omliggende bestaande woonwijken te verlagen, zonder het draagvlak voor stedelijke voorzieningen in de buurt te verkleinen.
- de sanering zorgt voor een zeer hoge kost, waardoor dit terrein moet kunnen geredabiliseerd worden. Dit zal gebeuren door er een woongebied op te creëren.

In afwijking op de richtinggevende doelstelling om in nieuwe bestemmingsplannen – in de kernstad in het bijzonder – systematisch een aantal welgekozen straten of delen van straten uitsluitend voor te behouden voor eengezinswoningen, zal dit in dit RUP opgenomen worden door per deelzone een minimum percentage aan eengezinswoningen te verplichten. Enkel flexibele inrichtingsprincipes worden vooropgesteld zodat het principe van functioneel saneren hier maximaal kan toegepast worden.

Rekening houdend met de groennorm van 10 m²/inwoner zijn goed gespreide parken noodzakelijk. Een voldoende gebruikswaarde moet door aanzienlijke oppervlakte en kwalitatieve inrichting (gebruiksgroen, geen kijkgroen/plantsoenen) gerealiseerd worden (waar deze nog niet aanwezig is). Onder de prioritaire beleidsthema's is de grote nood aan bijkomend buurtgroen en buurtparken, bij voorkeur in een samenhangende **groenstructuur**, dan ook opgenomen.

Volgens de gegevens in het Ruimtelijk Structuurplan Gent is er nog voor de wijk Rabot-Blaisantvest op basis van het aantal inwoners in het jaar 2000 een groenbehoefte van 5,93 ha. Indertijd werd rekening gehouden met een groenaanbod (waaronder een nieuw Rabotpark) van 5,2 ha.

Voor de Bloemekenswijk is er een groenbehoefte van 7,75 ha. terwijl er slechts een aanbod is van 1,59 ha. Met een groentekort van 6,16 ha is de situatie vrij markant.

Aanvullend op de parken worden groenassen als doorlopende fiets- en wandelassen ontwikkeld. Dit zijn bovendien landschappelijke structurerende componenten. In het plangebied is groenas 8 gelegen. Groenas 8 heeft een beekvallei als drager: de Oude Lieve. (p. 234) Groenas 8 eindigt in de te ontwikkelen groene ruimte van het vroegere Rabotstation als link met het lineaire park. Doel is om deze groenas verder de binnenstad in te trekken.

Delen van de Lieve komen in aanmerking als integraal waterbeheerproject, waarbij de doelstelling voor deze gebieden erin bestaat om ruimte te geven voor het herstel van de ecologische verbindingfunctie van waterlopen. De Lieve kan ook meer zichtbaar gemaakt worden.

Het kwelgebied op de FNO-site, deel uitmakend van het park is geselecteerd als kleiner gewenst natuurgebied (p. 231). Een natuurlijke inrichting staat hier voorop.

De Stad Gent wenst de grote gerichtheid op het autoverkeer sterk om te buigen naar het gebruik van het openbaar vervoer, de fiets of het te voet gaan. Specifiek voor het plangebied zijn volgende **verkeers- en vervoersconcepten** van toepassing:

De creatie van een globaal gebiedsdekkend voetgangersnetwerk waardoor de verblijfsgebieden op een veilige en comfortabele wijze gekoppeld worden en waardoor ook de activiteiten langsheen de hoofdassen voor voetgangers bereikbaar worden;

Over het geheel van het stadsgrondgebied wordt een fietsnetwerk met vlotte, comfortabele, veilige en aantrekkelijke fietsroutes tussen de kernen, wijken en activiteitenpolen kortdaat verder uitgebouwd. Steenwegen en groenassen spelen hierin een vooraanstaande rol. De voorgestelde linken tussen Bloemekenswijk, trambrug en binnenstad zorgen voor comfortabele groene linken tussen tot op heden afgescheiden buurten.

De stedelijke ringboulevard (R40 (dus met Gasmeterlaan/Nieuwevaart) functioneert als ringvormige verdeelweg voor het centrale deel van het stedelijk gebied. Deze behoudt een 2 x 2 profiel, maar wordt heraangelegd met verkeersveiligere knooppunten en afgescheiden fietspaden. Belangrijke verkeersgenererende functies (zoals de stoppingfunctie in het Filature du Rabot-project) moeten hier rechtstreeks op aantakken. Een representatieve gevelwand langsheen de stadsring is wenselijk.

De fietsbrug (als onderdeel van de tram- en fietsbrug) is geselecteerd als nieuw uit te bouwen zachte verbinding over het Verbindingskanaal in groenas 8 Wondelgem, die Westergem en Blaisantvest verbindt en met een doorsteek door de ziekenhuiscampus wordt doorgetrokken naar het Patershol en het centrum van de binnenstad (p. 295).

De inpassing van **kantoren** op passende plaatsen in het stedelijk weefsel gebeurt best volgens een hiërarchische spreiding, waarbij de bereikbaarheid in eerste instantie met het openbaar vervoer en aanvullend per wagen een rol speelt, evenals de aard en draagkracht van de omgeving waarin kantoren worden ingepast. Richtinggevende orde van grootte voor locaties verweven in weefsel binnenstad en kernstad bedraagt 1.000 m² tot 2.500 m², evenals kleinere kantoren.

Middelgrote en grootschalige **kleinhandelszaken**, met een reikwijdte over een heel stadsdeel of de hele stad worden op passende plaatsen in het stedelijk weefsel ingepast. Aan de stadsboulevard (R40) zijn oppervlaktes tot 3.000 m² in de dagelijkse sector en tot 6.000 m² in de niet-dagelijkse sector mogelijk. Vanaf 1.500 m² moet echter een Mober opgemaakt worden. Langs de Frans Van Ryhovelaan kan tot 1.500m² in de dagelijkse sector en tot 3.000 m² in de niet-dagelijkse sector als richtinggevende vloeroppervlakte voorzien worden. Op andere plaatsen in de kernstad worden kleinere handelszaken (<500 m²) gezien.

Middelgrote stedelijke voorzieningen met een ruimere uitstraling naar het stadsdeel of de gehele stad kunnen in deze wijken ingebouwd worden. Hierdoor worden bewoners vanuit andere stadsdelen aangetrokken. Dit kan de beeldvorming over de wijk positief beïnvloeden en een economische impuls geven. Dergelijke functies worden bij voorkeur ingeplant op goed bereikbare en zichtbare plaatsen.

Op **stadslandschappelijk** vlak worden er hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de architectuur in de binnenstad. Nieuwe bebouwing past zich wat schaal betreft in binnen het fijnmazige historisch weefsel (p. 281). Om een stedelijk karakter, sociale veiligheid en 'ambiance' te houden worden niet-woonfuncties steeds omringd en liefst overdekt met woningen. De waterstructuur kan ook als een structurerend element aanzien worden. De beleving van het Verbindingskanaal moet verhoogd worden. De Lieve wordt zichtbaar gemaakt in het stedelijk landschap.

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

5. VOORGAANDE RELEVANTE STUDIES

5.1. *Haalbaarheidsstudie site Gasmeterlaan*

Tussen 2000 en 2005 zijn diverse studies uitgevoerd om de haalbaarheid van een mogelijke brownfieldontwikkeling op de site Gasmeterlaan te onderzoeken.

Als belangrijkste studies kunnen genoemd worden:

- een beschrijvend bodemonderzoek
- een studie over de Gashouders
- een mobiliteitsstudie
- ruimtelijke en stedenbouwkundige studie
- een planeconomische studie

Het beschrijvend bodemonderzoek heeft geen directe ruimtelijke impact en wordt hier niet verder behandeld.

De studie van de gashouders levert volgende relevante conclusies:

- Er zijn twee gashouders aanwezig op de site. Ze dateren van 1880 en zijn beschermd als monument (M.B. 1995).
- De gashouders zijn van het natte telescopische type (naar een idee van Tate, 1824). Wereldwijd bestaan er nog slechts enkele gashouders van dit type. De gashouder bestaat uit een buitenste cilindrische kuip, een binnenste en verticaal beweegbare cilindrische gasklok met mangat en een verticaal geleidingssysteem.
- De gashouders verkeren in een lamentele staat door verregaande corrosie. Materiaalonderzoek heeft uitgewezen dat restauratie noodzakelijk is.

De conclusies voortvloeiend uit het mobiliteitseffectenrapport:

- De ontsluiting van de projectsite voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Gasmeterlaan.
- Voor de voetgangers en de fietsers worden bijkomende aansluitingen voorzien naar het park en de tramhalte in de omgeving van de site.
- Qua mobiliteitsprofiel van de activiteiten zijn grote oppervlaktes kantoorachtigen en grootschalige kleinhandel te vermijden omwille van de beperkte restcapaciteit van het knooppunt ter hoogte van de Gasmeterlaan. Wel kunnen activiteiten georganiseerd worden welke een matige verkeersgeneratie kennen tijdens de daluren, tussen de spitsuren, 's avonds of in het weekend.
- Het activiteitenprogramma genereert zo weinig mogelijk verkeer tijdens de ochtend –en avondspits.

De conclusies voortvloeiend uit de ruimtelijke en stedenbouwkundige studie.

- Bij het stedenbouwkundig onderzoek wordt gestreefd naar een dynamische, identiteitsbepalende ontwikkeling van het terrein met een acceptabele mobiliteitsimpact.
- Het stedenbouwkundig ontwerp moet altijd rekening houden met de identiteit van de buurt en mag geen te zware bouwprogramma's omvatten. Bij herontwikkeling moet in ieder geval vermeden worden dat de buurt geïsoleerd wordt.
- Er moet voldoende ruimte gelaten worden in het stedenbouwkundig ontwerp en het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan om de eventuele private partners nog voldoende marges en vrijheidsgraden te geven die gehanteerd kunnen worden voor kwaliteits- en risicobeheersing en de rendabilisering van het herontwikkelingsproject.

De conclusies uit de planeconomische studie:

- Er is een duidelijke vraag naar een combinatie van wooneigendom (liefst met tuin/garage) met open ruimte en openbaar groen.
- Het aanbod van kantoren in het Gentse is momenteel vrij groot, waardoor de prijzen sterk onder druk staan.
- Handel is niet prioritair daar er reeds andere ontwikkelingen lopen in de directe omgeving (Wondelgemstraat) die meer meerwaarde bieden voor de Gasmeterlaan. Kleine detailhandel behoort tot de mogelijkheden.
- De zorgsector, sport en ontspanning verdienen de nodige aandacht bij de mogelijke herontwikkeling van de Gasmeterlaan.

5.2. Inventarisatie en kwaliteitsonderzoek van de waterloop 'de Lieve' (Gent)

De waterloop "de Lieve" loopt doorheen het plangebied. Ten gevolge van de industriële ontwikkeling is de rivier deels overweld en elders volledig teloor gegaan. Een herwaardering van de Lieve is dan ook noodzakelijk. De waterloop kan structurerend werken voor de publieke ruimte en kan opnieuw een ecologische verbindende functie vervullen.

In 2001 liep in opdracht van de Stad Gent een inventarisatie en kwaliteitsonderzoek van de waterloop 'De Lieve'. Als algemene ruimtelijke actie moet voldoende ruimte gegeven worden aan de volledige Lieve.

Volgende inrichtingsprincipes werden, voor het gedeelte gelegen in het plangebied, vooropgesteld:

Tussen de Nieuwevaart en de spoorweg (lijn 58) is bij de ingebruikname van terreinen geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de Lieve. Daardoor zijn vele gebouwen tot vlak tegen de waterlijn gebouwd, of zelfs erbovenop. Het betreft vnl. bedrijfsgebouwen, zowel oude als meer recente. Anderzijds zijn vele percelen opgehoogd tot vlak tegen de Lieve, al dan niet met gestort afval.

In deze zone moeten de maatregelen zoals ze gesteld worden bij de algemene acties omtrent ruimtegebrek zo snel mogelijk nauwgezet en consequent toegepast worden om een groene buffer langs de Lieve te creëren. In een tweede stap moet er naar gestreefd worden om deze bufferzone een waarde voor natuur te geven. Vermits het vooral gaat om buffergroen op bedrijfsterreinen, moet getracht worden deze bedrijven te overtuigen een natuurgericht beheer toe te passen. In deze studie wordt het terrein van de Filature de la Nouvelle Orleans (FNO-terrein) gezien als een natuurstapsteen.

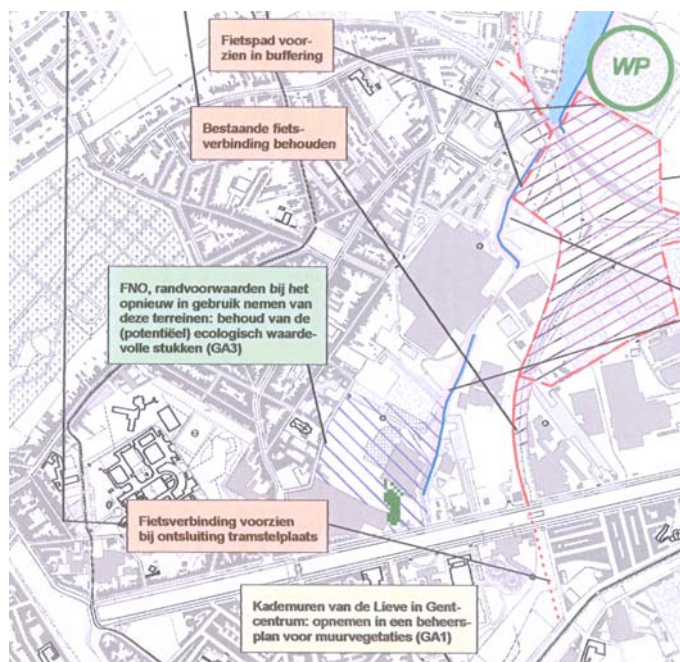


Fig. Uittreksel uit de studie "Inventarisatie en kwaliteitsonderzoek van de waterloop "De Lieve": te nemen maatregelen.

5.3. Studie Bruggen naar Rabot+

Het doel van deze studie was, om voor de driehoek tussen Nieuwevaart, Brugse vaart, en Begijnhoflaan-Opgeëistenlaan-Blaisantvest een samenhangende visie te ontwikkelen die moest tegemoet komen aan de volgende vastgestelde problemen: een geïsoleerde ligging, weinig ruimtelijke samenhang, slechte woningtypes, edm...

Hierbij werd volgende visie nagestreefd:

Een duurzame en innovatieve herinvulling en ontwikkeling van het gebied. Het creëren van een volwaardige stedelijke ruimte is hier het hoofdoepzet. Daarnaast moeten hoogwaardige elementen en verbindingen zorgen voor een grote meerwaarde voor de volledige stad. Het belang en de potenties van het noordelijk deel van de stad zorgen voor een uitzonderlijke kans en vergen een sterk staaltje hedendaagse stadsontwikkeling. Het stadsbestuur wenst hier bewust op in te zetten omdat het één van de laatste ontwikkelingssites is. Een aantal huidige bestemmingen (industrie) is gedeeltelijk achterhaald en past niet in de planningsopties op deze centrale locatie. De stad voorziet een meervoudige rol voor het gebied, met wonen, bedrijvigheid en publieke en private voorzieningen, publieke diensten en openbare ruimten. Er wordt gestreefd naar een nieuwe

betekenis voor de buurt en voor de ruimtelijke structurerende elementen ervan. Een inventief evenwicht tussen behoud en verandering moeten zorgen dat de noodzakelijke vernieuwing – nodig voor het scheppen van uitdagende kansen – niet ten koste gaat van ruimtelijk karakter en sociale cohesie.

Door zijn ligging in de stedelijke structuur kan het gebied een ruimtelijke en functionele schakel zijn tussen de noordelijke wijken en het historische centrum.

Het gebied streeft ook een hoogwaardiger identiteit voor de plek na en schrijft op die manier het gebied terug in in het collectief geheugen van de Gentenaars. Naast een ruimtelijke en functionele samenhang is daarvoor ook een specifieke landschappelijke en inrichtingskwaliteit nodig.

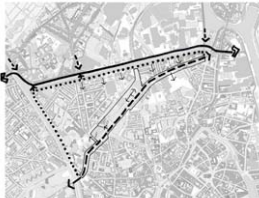
Het project streeft een geïntegreerde benadering na. Dat geldt voor het op elkaar betrekken van verleden (spoortracé, kanaal, gasreservoirs, industriële architectuur), heden (verkeer, ontsluiting, bebouwde en open ruimte, bewoners) en toekomst (gerechtsgebouw, jeugdlokalen, brug, groenstructuren, nieuwe verbindingen).

Volgende uitgangspunten werden hierbij voorop gesteld.



Eigen identiteit van de wijk

De gebieden Rabot en Blaisant, samen met de tussenliggende stadsgassite, worden als één samenhangende wijk beschouwd. De ambitie om deze wijk opnieuw functioneel en mentaal aansluiting te doen vinden bij de binnenstad, betekent niet dat de wijk zijn eigenheid moet opgeven met de voorgestelde ingrepen.



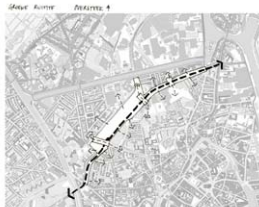
Nieuwe verkeersstructuur

Om deze doelstellingen waar te maken, wordt een nieuwe verkeersstructuur uitgewerkt. Op de as Blaisantvest – Opgeëistenlaan - Begijnhoflaan moet doorgaand verkeer worden ontmoedigd. Uitgangspunt is de concentratie van de beide richtingen van het ringverkeer op de Nieuwevaart, zodat op de Gasmeterlaan enkel lokaal verkeer overblijft.



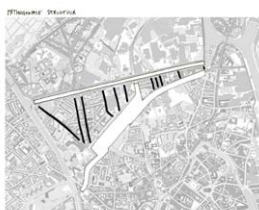
Groene bindende ruimte aan de zuidrand

De publieke ruimte van de as Blaisantvest – Opgeëistenlaan - Begijnhoflaan, van de omgeving van het gerechtshof en van de omgeving van de Rabottorens, wordt als samenhangende groene ruimte geconcipeerd die de wijk ruimtelijk met het stadscentrum verbindt.



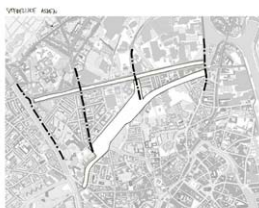
Relaties met het centrum

Via de groene ruimte worden dwarse relaties voor zacht verkeer voorzien tussen wijk en stadscentrum, zodat beide ook functioneel met elkaar verbonden worden.



Orthogonale structuur

Binnen de wijk is zeer duidelijk een orthogonale structuur in het stratenpatroon aanwezig (meer bepaald loodrecht op de Gasmeterlaan). Deze oriëntatie brengt de straten zowel met de waterkant als met de bindende groene ruimte rechtstreeks in contact. Deze structuur wordt bij de ontwikkeling van de stadsgassite (of site Gasmeterlaan) aangehouden.



Stedelijke assen

Een aantal van deze assen lopen door naar het noorden, en vormen stedelijke verbindingen tussen het stadscentrum, de wijk en het stadsdeel ten noorden van de Nieuwevaart.

Totaalplan Bruggen naar Rabot+

Deze concepten zijn verder uitgewerkt in een stadsontwerp voor het volledige gebied. De Gasmeterlaan wordt in de toekomst voorgesteld als een autoluwe wandelboulevard. Voor de site Gasmeterlaan werden verdere ontwerpexercities gemaakt in functie van de na te streven typologie en werd het stadsontwerp verder verfijnd. Het Rabotpark wordt doorgetrokken rond de twee gashouders. De herontwikkeling van de Nieuwe Molens wordt afgestemd op de ontwikkeling voor de Gasmeterlaan. Voor de as Opgeëistenlaan- Begijnhoflaan- Blaisantvest werd een groen straatprofiel ontwikkeld.

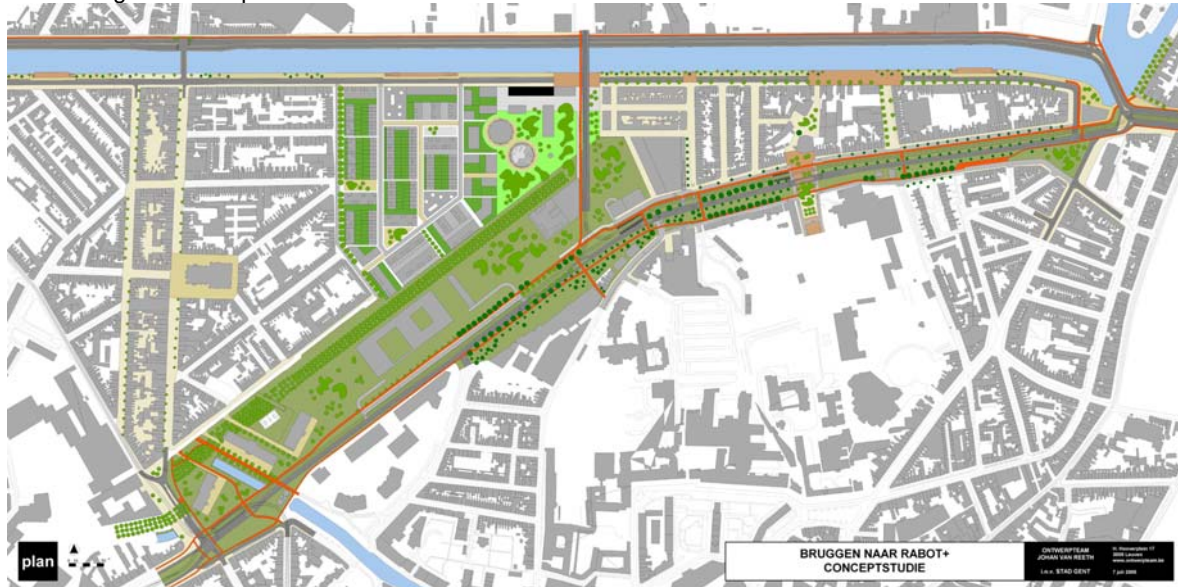


Fig. . Totaalplan Bruggen naar Rabot+.

In de loop van het ontwerpproces werden voor de aanliggende gebieden ook een ruimtelijke visie ontwikkeld: Dit gebeurde onder meer voor het gebied ten noorden van de Nieuwevaart. Uitgangspunt hierbij was dat een aantal voorstellen voor het gebied ook hun invloed hebben op het omliggende weefsel en er hier een ruimtelijk antwoord op geformuleerd moet worden.

Structuurschets noordelijk gelegen gebied



In de studie is het noordelijk gelegen gebied van de Nieuwevaart in de loop van het planningsproces meegenomen in het ontwerp. Zowel de nieuwe tram- en fietsbrug al de eventuele bundeling van de ring op de Nieuwevaart hebben hun invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied.

In de studie "Bruggen naar Rabot +" worden zowel voorstellen gedaan op lange termijn als op korte termijn. Op lange termijn zien de ontwerpers het volledige noordelijke gebied grondig evolueren. Omdat er in het gebied diverse ontwikkelingen recent gebeurd zijn, werd een intermediaire structuurschets ontwikkeld die uitgaat van het behoud van een reeks bestaande functies. In het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt enkel rekening gehouden met de voorstellen op korte termijn. Deze omvatten vnl. inrichtingsvoorstellen voor de terreinen van de 2 hier voorkomende textiel fabrieken: de Filature du Rabot (FdR) en de Filature de la Nouvelle Orleans (FNO) en de noodzakelijke verbindingsroute naar de trambrug.

Net buiten het plangebied (op de hoek van de Blaisantvest en tramtracé) is, als een gevolg van deze studie, een concreet stadsvernieuwingsproject in uitvoering: Hiervoor zijn een aantal woningen onteigend, worden nieuwe sociale woningen gebouwd en wordt een winkelcentrum voorzien.

5.4. STUDIE RABOT – BLOEMEKENSWIJK NAAR BESCHIKBAAR WIJKGROEN

In 2006 is door de Groendienst een studie uitgevoerd over de groenbehoefte voor de wijken Rabot en Bloemekenswijk. Deze studie behandelde het kernvraagstuk van de gewenste recreatieve groenstructuur en voerde een verfijnde berekening uit van de groennorm voor wijkgroen op wandelafstand.

Voor drie situaties (1. de huidige situatie; 2. de situatie met de voorziene parken Rabotpark en Park op de FNO-site en 3. de situatie rekening houdend met het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) is telkens de actieradius en de gebruiksoppervlakte van het aanwezige groen onderzocht.

Volgende conclusies werden hieruit afgeleid.

Deelgebied 1: Site Gasmeterlaan – Rabotpark:

Voor de bijkomende 800 woningen (ondertussen is de raming, op basis van gewijzigde inzichten, ongeveer 470 woningen) die volgens de studie Bruggen naar Rabot+ gepland worden op de site Gasmeterlaan, is 2,2 ha bijkomend wijkgroen nodig, bovenop de in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziene parkzone rond de gashouders. Er bestaat dus een recht evenredige relatie tussen het aantal bijkomende woningen dat op de site gepland wordt, en de oppervlakte bijkomend wijkgroen die nodig is om die woningen van wijkgroen te voorzien. Gezien het totale gebrek aan openbaar groen in de tuinarme omliggende buurten is het vanuit 'recreatief groen'-oogpunt wenselijk om bijkomend parkgroen te voorzien.

Deelgebied 2: Site Nieuwe Vaart:

De site Filature de la Nouvelle Orleans is een zeer goede locatie voor een wijkpark. De uitbreiding langs de Lieve bereikt geen bijkomende inwoners maar doet het groen per inwoner stijgen tot juist boven de 10 m² per inwoner.

5.5. Mobiliteitseffectenrapport Filature du Rabot

In oktober 2004 is een mobiliteitseffectenrapport opgemaakt om de ruimtelijke mogelijkheden te onderzoeken van de site Filature du Rabot.

Op basis van 2 programmavarianten zijn de mobiliteitseffecten geraamd en geëvalueerd. De totale voorgestelde vloeroppervlakte bedroeg telkens 40.000 m². Variante 1 omvatte een bouwprogramma van 40.000 m² waaronder 10.000 m² handel, 5000 m² kantoren en 25.000 m² wonen; in variante 2 waren de 40.000 m² verdeeld tussen wonen (33.000 m²), kantoren (1000 m²) en kleinhandel (6000 m²)

Uit dit mobiliteitseffectenrapport werden volgende conclusies afgeleid:

- Vanwege de beperkte restcapaciteit en draagkracht van de Frans Van Ryhovelaan en het kruispunt met de Roggestraat, wordt aanbevolen om de projectzone voor gemotoriseerd verkeer maximaal te ontsluiten via de Nieuwe Vaart. Een ontsluiting op de Van Ryhovelaan tussen het

kruispunt met de Nieuwe Vaart en het kruispunt met de Roggestraat is mogelijk mits een beperking van het aantal mogelijke bewegingen dmv een rechtsin-rechtsuit-regeling. Verder is er een bijkomende ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Roggestraat.

- In een tweede stap werden de mobiliteitseffecten geraamd voor de 2 varianten. Voor de Nieuwe Vaart ten oosten van de Wondelgembrug betekent de projectontwikkeling een toename van de verkeersintensiteiten met 6 à 10% t.o.v. de huidige situatie. ten westen van de Wondelgemstraat zal de verkeersdrukke toenemen met 11 à 18%. De verkeersintensiteiten op de Gasmeterlaan zullen toenemen met maximaal 11%. Het kruispunt Frans Van Ryhovelaan – Roggestraat – Magnoliastraat zal een extra belasting kennen van 8 tot 12% naargelang het gerealiseerde programma.
- Omwille van de merkbare belasting is aldus het scenario met de minste belasting (variante 2) aangehouden. Hierin was het aandeel handel vrij sterk bepalend.
- In een derde fase werden aanbevelingen geformuleerd met betrekking tot het optimale ontsluitingsconcept, de te nemen verkeertechnische maatregelen voor de ontsluitingsroutes en de parkeerorganisatie. Als voorbeelden kunnen gegeven worden: de verbetering van de fietsinfrastructuur, duidelijker visualisatie kruispunten, enz. Ook werden een aantal flankerende maatregelen beschreven ter promotie van duurzame mobiliteit.

5.6. STUDIES IN FUNCTIE VAN DE ONTWIKKELING VAN DE SITE GASMETERLAAN

Vanaf 2006 is binnen de Stad een kernteam opgestart om de ontwikkeling van de site aan de Gasmeterlaan in goede banen te leiden. Door dit kernteam zijn volgende relevante studies uitgevoerd:

Wensen- en eisen met betrekking tot het programma voor de Gasmeterlaan: rondvraag binnen de Stad Gent. (2006)

In de periode oktober-december 2006 werden verschillende stadsdiensten geconsulteerd om een inbreng te hebben in het toekomstig bouwprogramma voor de site Gasmeterlaan.

BATNEEC-studie (2006-2007)

Ambitie bij deze projectontwikkeling is om de saneringskosten te beperken door functioneel te gaan saneren Dit is een sanering volgens het "BATNEEC"-principe: Best Available Technology Not Entailing Excessive Costs of best beschikbare techniek die geen overmatig hoge kosten met zich meebrengt. Hierbij wordt bij de sanering rekening gehouden met de nabestemming en omgekeerd geredeneerd wordt de nabestemming afgestemd worden op de verontreiniging.

Aangezien er gekozen is om de nodige flexibiliteit te voorzien bij de inrichtingsmaatregelen, zijn geen perceelsgebonden gebruiksbeperkingen opgevraagd bij OVAM.

Marktconsultatie (2007)

In functie van de projectontwikkeling werd op basis van een voorlopig programmavoorstel een marktconsultatie gevoerd. De reacties voortvloeiend uit de marktconsultatie zijn nuttig voor de verdere besluitvorming bij het project Gasmeterlaan.

Planeconomische studie van de eisen en wensen met betrekking tot het programma (2007)

Deze studie evalueerde de meest actuele wensen en eisen van de Stad voor de invulling van de site Gasmeterlaan.

Ze formuleerde hierbij een aantal voorstellen met betrekking tot haalbare bouwprogramma's. Hiervoor werden elf scenario's ontwikkeld. Een zestal scenario's zijn door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning ruimtelijk uitgewerkt en hiervan is de impact op de saneringskost berekend.

Tenslotte werden kencijfers voor een financiële kosten-batenanalyse van elk scenario aangeleverd, evenals een aantal parameters ter ondersteuning van het verdere beslissingsproces.



Fig. exemplarische weergave van een mogelijk scenario

Deze studie beoogde geen ideaal scenario naar voor te schuiven, wel de marktparameters aan te reiken die de Stad verder kan gebruiken.

Volgende conclusies kunnen uit de studie afgeleid worden:

- Een goede leefkwaliteit wordt bereikt door de relatief lage V/T en de groennormen
- Door de schaal kan het gebied een eigen dynamiek ontwikkelen.
- Het vooropgestelde aandeel sociale en betaalbare woningen ligt vrij hoog.
- Zeer veel retail bedreigt het binnengebied, de mobiliteit en is niet verenigbaar met het (mogelijke) verplaatsen van de R40 in de toekomst.
- Retail levert niet veel extra inkomsten voor de Stad.
- 24 m² wijkgroen (ipv. in RUP voorziene 30 m²) is interessanter aan inkomstzijde.
- Het wijkgroen reduceren (tot bv. 10 m² per woning) levert meer woningen op, maar leidt ook tot hogere saneringskosten.
- In de eindwaarden wegen de saneringskosten vrij sterk door.
- Scenario's met veel woningen binnen de groennorm en lage saneringskosten zijn financieel voordeligst voor de Stad.

Voorstudie voor de programmatorische invulling van de gashouders (2007-2008).

Een essentieel element in de ontwikkeling van de site Gasmeterlaan is een concrete toekomstvisie voor de twee beschermde gashouders. Deze vormen een belangrijk baken in het projectgebied. Deze studie onderzoekt diverse ontwikkelingsscenario's met bijhorende kostprijs.

Studie met betrekking tot de mogelijkheden tot behoud en/of sloop van bepaalde constructies. (2008)

Deze eerder technische studie verzamelt de nodige informatie die moet toelaten om de mogelijkheden en de kostprijs te evalueren met betrekking tot de renovatie en/of sloop van alle gebouwen (met uitzondering van de gashouders) op de site Gasmeterlaan.

6. VISIE EN KRACHTLIJNEN VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

6.1. Algemene visie

Het voorliggende plangebied kent momenteel een aantal knelpunten: vrij geïsoleerd gelegen woonwijken, druk autoverkeer, stigmatisering door geconcentreerde en zichtbare sociale woningbouw... Met het stadsvernieuwingsproject heeft de stad een duurzame en vernieuwende herinvulling en ontwikkeling van het volledige gebied op het oog. Hierbij heeft de stad de ambitie om de noordelijk gelegen woonwijken als een volwaardige stedelijke ruimte te ontwikkelen met voldoende verbindingen naar de andere stadsdelen.

Als rode draad doorheen dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gelden volgende algemene visie-elementen:

In de kernstad moet de **woonfunctie behouden** en versterkt worden. Wonen vormt het basisweefsel van de stad. Dit moet dan ook in alle stadsdelen in voldoende mate en op een kwaliteitsvolle manier aanwezig zijn. In de delen van het plangebied die vandaag een vrij monofunctionele invulling kennen, wordt bijkomend wonen voorzien. Zonevreemde woningen worden, waar gewenst, zone-eigen gemaakt. Voor het volledige plangebied is

specifieke aandacht nodig voor grondgebonden woningen, omdat die dikwijls vervangen worden door kleinere woningtypes (appartementen en studio's), wat vaak leidt tot te eenzijdige bevolkingssamenstelling.

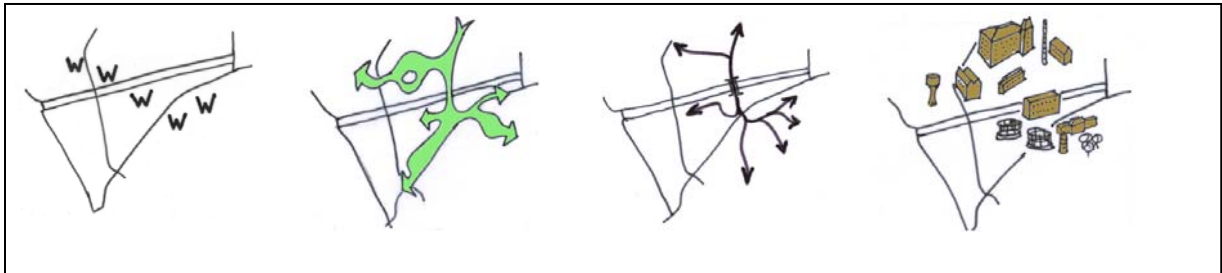
Doorheen het woonweefsel wordt gestreefd naar een evenwichtige functionele verweving met gemeenschapsvoorzieningen, handel, horeca, kantoren... Mits een geschikte locatiekeuze en een evenwichtige onderlinge verhouding tussen de verschillende functies kan het plangebied verder ontwikkelen tot een veelzijdig en kwaliteitsvol stedelijk gebied. Meer grootschalige stedelijke voorzieningen worden zo direct mogelijk aangetakt op de R40.

Meer **bruikbaar groen, ontmoetings- en speelruimte** dragen enorm bij tot de woonkwaliteiten van dit stadsdeel. Ze zorgen voor de nodige ademruimte in de dichtbebouwde gordelwijken. Groenas 8 wordt verder uitgebouwd met vertakkingen in de richting van de Bloemekenswijk en de Binnenstad. Voldoende aaneengesloten openbare groengebieden worden voorzien voor de wijken Rabot, Blaisantvest en Bloemekenswijk, die momenteel een groot tekort kennen aan openbare groengebieden.

Door de realisatie van **bijkomende verbindingen voor zacht verkeer** (fietsers, voetgangers) worden de vrij geïsoleerde fragmenten van het plangebied nauwer op elkaar betrokken. Deze verbindingen creëren een kwalitatief fijnmazig netwerk tussen de verschillende stadsdelen. Zo worden de verplaatsingsmogelijkheden gevarieerder en veiliger.

Het studiegebied, dat doorsneden wordt door het Verbindingskanaal, kent nog verschillende sporen van het rijke industriële verleden van het noordelijke stadsdeel van Gent. Die verlenen aan dit stadsdeel een unieke identiteit. De meest **waardevolle industriële relicten** worden via dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan behouden.

In de verordenende voorschriften worden enkel essentieel noodzakelijke stedenbouwkundige bepalingen vastgelegd, waarbinnen voldoende flexibiliteit is ingebouwd voor eigentijdse vernieuwende invullingen. Dit schept kansen binnen een ruimte die door de jaren evolueert. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk en houden rekening met de morfologie van de omliggende buurten.



6.2. UITWERKING PER DEELGEBIED

6.2.1. Deelgebied 1: Site Gasmeterlaan – Rabotpark

Hieronder worden eerst de krachtlijnen voor het volledige deelgebied toegelicht. Nadien wordt ingegaan op de stedenbouwkundige krachtlijnen voor de nieuwe stedelijke woonwijk.

Algemene krachtlijnen voor volledige deelgebied

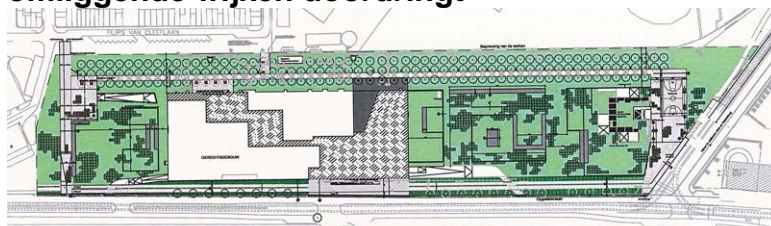


Een nieuwe stedelijke woonwijk als bindend element tussen de wijken Rabot en Blaisantvest

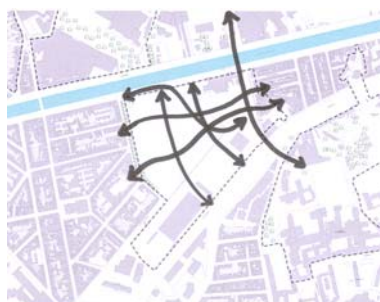
Om het woonkarakter van de omliggende wijken Rabot en Blaisantvest maximaal te versterken, wordt het braakliggende terrein van de voormalige stadsgasfabriek herbestemd als een nieuwe stedelijke woonwijk. Met nieuwe kwaliteitsvolle woningen zal het globale beeld van de wijken Rabot en Blaisantvest worden opgekrikt. Over het algemeen heeft de nieuwe bebouwing een gelijkaardige bouwhoogte als de aangrenzende wijken Rabot en Blaisantvest. Aangezien de woonkwaliteit bepalend is voor de mate van verweving met andere functies, moeten nieuwe stedelijke functies (andere dan wonen) complementair zijn aan de bestaande voorzieningen. Omdat bijkomende handelszaken het bestaande handelsapparaat in de Wondelgemstraat in geen geval mogen ontwrichten, wordt het aandeel kleine handelsruimtes beperkt.



Het nieuwe Rabotpark als kern van een samenhangende groenstructuur die in de omliggende wijken doordringt



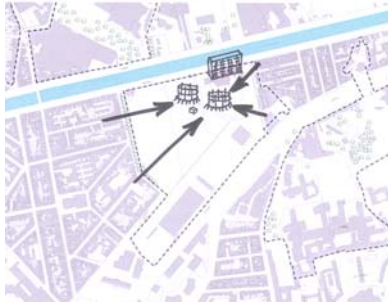
In dit stadsdeel wordt bijkomend groen voorzien, waarvan het Rabotpark de kern vormt en die uitwaaiert in de groene ruimte rond de twee beschermde gashouders. Daarom wordt deze groene ruimte maximaal beschermd. Beperkte verbouwingen aan de in het park aanwezige vergunde constructies blijven echter mogelijk. Met een oppervlakte van 4,3 ha wordt de indertijd bepaalde groenbehoefte van 5,93 ha nagestreefd.



Bijkomende relaties voor zacht verkeer verbinden bestaande en nieuwe woonbuurten met fietsbrug, Rabotpark en Gasmeterlaan

Een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers koppelt op een veilige en comfortabele manier de bestaande en nieuwe woonbuurten onderling (relatie tussen wijken Rabot, Blaisantvest en nieuwe stedelijke woonwijk) en verbindt die op een vlotte manier met de fietsbrug, met het nieuwe wijkgroen (Rabotpark en de groene omgeving rond de gashouders) en met de Gasmeterlaan.

Binnen dit deelgebied zijn minstens 2 oost-west-georiënteerde en minstens 4 noord-zuid-georiënteerde verbindingen voor zacht verkeer noodzakelijk, alsook een vlotte fietsverbinding tussen de Gasmeterlaan en de fietsbrug.



De twee beschermde gashouders, de bijhorende pompgewoeltes en het voorgebouw van de Nieuwe Molens bepalen als industriële getuigen de identiteit van dit deelgebied

Als waardevol industrieel patrimonium getuigen de twee, als monument beschermde, gashouders, de bijhorende pompgewoeltes en het voorgebouw van de Nieuwe Molens van het rijke industriële verleden van dit deelgebied. Hun sterke beeldbepalende waarde verleent identiteit aan dit deelgebied en aan de nieuwe stedelijke woonwijk. Daarom worden ze maximaal behouden en geïntegreerd binnen de nieuwe ontwikkelingen.

Volgende stedenbouwkundige bepalingen moeten een respectvolle integratie garanderen:

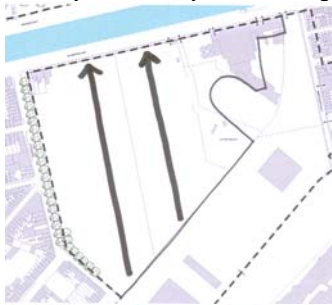
- De gashouders en de pompgewoeltes worden opgenomen binnen de parkaanleg. Een inrichtingsplan voor de nieuwe stedelijke woonwijk moet aantonen dat:

- er voldoende functionele verbindingen en zichtperspectieven vanuit de omliggende straten gericht zijn op dit patrimonium;
- er voldoende openheid behouden blijft in de directe omgeving van de gashouders. De gashouders mogen niet ingebouwd geraken.

- Aan de Gasmeterlaan blijft het voorgebouw van de Nieuwe Molens behouden. Omwille van zijn beeldbepalende karakter mag de nieuwe omliggende bebouwing dit gebouw niet in verdrinking brengen.

Krachtlijnen voor de nieuwe stedelijke woonwijk

Bij de stedelijke verdichting van de grote bebouwbare terreinen wenst de stad bijzonder aandacht te besteden aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden. Tegenover een hoge densiteit (geraamd wordt dat in dit gebied ongeveer 450 nieuwe woningen zullen gerealiseerd worden (dichtheid van 65 wo/ha (ter vergelijking: de dichtheid in de bestaande Rabotwijk ligt tussen de 30 en de 50 wo/ha.) staat een kwalitatieve inrichting van de nieuwe stedelijke woonwijk, die in volgende krachtlijnen wordt samengevat.



Ontsluiting van de nieuwe woonwijk voor gemotoriseerd verkeer via 2 aansluitingen op de Gasmeterlaan

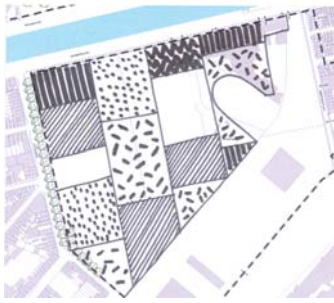
Om de nieuwe stedelijke woonwijk te ontsluiten voor wegverkeer zonder de bestaande woonwijken te belasten, takken de hoofdonthutingsstraten voor gemotoriseerd verkeer rechtstreeks aan op de Gasmeterlaan. Deze straten brengen de toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk rechtstreeks in contact met de waterkant aan de Gasmeterlaan en met de groene ruimte van het Rabotpark.



Voldoende eigen wijkgroen in de nieuwe stedelijke woonwijk

De Stad Gent wenst per inwoner 10 m² wijkgroen te voorzien binnen een wandelafstand van 400 m. De bestaande of geplande groene ruimtes die via dit RUP worden beschermd in een zone voor park, zorgen ervoor dat voor de bestaande inwoners van de wijken Rabot en Blaisantvest deze norm wordt nagestreefd. In de nieuwe stedelijke woonwijk wordt 30 m² openbaar groen opgelegd per woning. Concreet betekent dit dat binnen de nieuwe stedelijke woonwijk niet alleen voldoende eigen openbaar wijkgroen wordt aangelegd voor het bijkomend te voorzien aantal woningen (à 24 m²/woning), maar ook gedeeltelijk tegemoet wordt gekomen aan de groenbehoefte van de ruimere buurt (à 6 m² extra per woning).

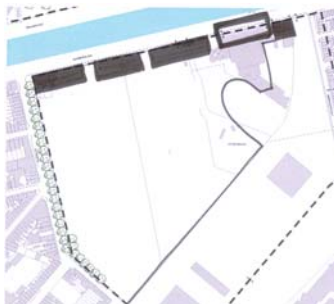
Het zo berekende nodige openbaar wijkgroen wordt als een aaneengesloten groene verblijfsruimte met een minimale breedte van 40m aangelegd.



Diversiteit aan woningtypes in de nieuwe stedelijke woonwijk

De ontwikkeling van grotere gehelen van nieuwe woningen moet zorgen voor een vernieuwing binnen het bestaande woningenbestand. Bovendien wordt het bestaande bestand verrijkt door de bouw van ruimere grondgebonden eengezinswoningen te ondersteunen. Dit om tegemoet te komen aan enkele specifieke uitdagingen voor dit plangebied, nl. het aantrekken van jonge gezinnen en het behouden van jongeren.

Om tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling te komen, ligt het wenselijk aandeel grondgebonden woningen normaliter rond 30%. Het ontwerpend onderzoek in het kader van de studie Bruggen naar Rabot heeft onderzocht hoe de bouwdichtheid geoptimaliseerd kon worden i.f.v. haalbaarheid, rekening houdend met de hoge saneringskosten. Daardoor is een vrij dense woonwijk ontworpen met een beperkter aandeel grondgebonden woningen, nl 15%.



Een volwaardige stedelijke wand langs de Gasmeterlaan

Omdat de Gasmeterlaan van een hogere orde is binnen de weghierarchie en om de openheid en zichten van het Verbindingskanaal als stedelijke ruimte te versterken, wordt de zuidelijke wand van de Gasmeterlaan uitgebouwd als een helder afgelijnde volwaardige stedelijke wand. Dit vertaalt zich in volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Om een helder afgelijnde wand te genereren, geldt de rooilijn als verplichte bouwlijn.
- Om voldoende massa te garanderen, wordt langs de Gasmeterlaan een minimale bouwhoogte gerealiseerd, die gelijk is aan de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande Rabotwijk. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door het voorgebouw van De Nieuwe Molens, dat het meest dominante gebouw langs de Gasmeterlaan moet blijven.
- Omwille van de vlotte verkeersontsluiting, worden de gemengde stedelijke functies bij voorkeur langs de Gasmeterlaan gesitueerd.

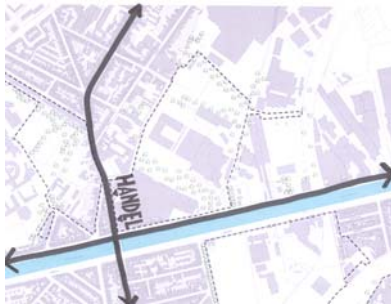


Een gevarieerde transparante wand langs het Rabotpark

Gezien de openheid van het Rabotpark als stedelijke ruimte wordt afgelijnd door de driedubbele bomenrij die de ruggengraat van het park vormt, kan de nieuwe stedelijke woonwijk er op een gevarieerde manier op aansluiten. Hiertoe gelden volgende stedenbouwkundige bepalingen:

- De zonegrens geldt niet als verplichte bouwlijn.
- Er wordt geen minimale bouwhoogte opgegeven. De aangrenzende open parkruimte laat hogere bebouwing toe, zonder dat die evenwel een must is. Aan deze zuidelijke rand gelden volgende grensstellende factoren:
 - De maximale bouwhoogte blijft beperkt in functie van een optimale bezonning van de meer noordelijke gelegen ruimtes/gebouwen.
 - Het gerechtsgebouw blijft het meest dominante gebouw in deze omgeving. Nieuwe bebouwing mag het gerechtsgebouw niet in de verdrinking brengen.
- Een inrichtingsplan voor de nieuwe stedelijke woonwijk moet aantonen dat er voldoende functionele verbindingen en zichtperspectieven vanuit de omliggende straten gericht zijn op het Rabotpark.

6.2.2. Deelgebied 2: Site Nieuwevaart



Een kleinhandelszone op de hoek van de Frans Van Ryhovelaan en de Nieuwevaart

De Nieuwevaart (R40) vormt als hoofdverdeelweg voor de kernstad een ideale vestigingslocatie voor meer verkeersgenererende functies. Bovendien biedt de zone op de hoek met de Frans Van Ryhovelaan en de Wondelgembrug de uitgelezen kans voor een project dat het bindmiddel vormt tussen verschillende kernstadsbuurten, met name de wijken Rabot en Bloemekenswijk.

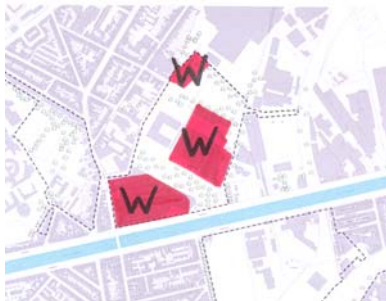
Op deze locatie speelt een bijkomende kleinhandelszone op stadsdeelniveau in op de goede bereikbaarheid. Het versterkt tevens de R40 als stadsboulevard. Bovendien kan het een stimulans vormen voor de opwaardering van het handelsapparaat langs de as Wondelgemstraat - Frans Van Ryhovelaan, de belangrijkste bestaande voorziening van de wijken Rabot en Bloemekenswijk. Om te voorkomen dat deze meer grootschalige handelsconcentratie de eigenheid van de omliggende buurten Rabot en Bloemekenswijk aantast, wordt de inplanting ervan zorgvuldig onderzocht. Zo moeten stedenbouwkundige randvoorwaarden voorkomen dat het bestaande handelsapparaat ontwricht wordt:

Het woonkarakter van de omliggende wijken wordt versterkt door een minimaal aandeel wonen op te leggen.

De nieuwe kleinhandelszone langs de Frans Van Rihovelaan wordt via een bijkomende doorsteek voor zacht verkeer rechtstreeks verbonden met het achterliggende woonproject en het Park op de FNO-site.

Een verwijzing naar het industriële verleden wordt in stand gehouden doordat bepaalde onderdelen van de Filature du Rabot worden behouden.

Conform het Ruimtelijk Structuurplan Gent zijn langs de stadsboulevard (R40) handelsoppervlaktes tot 3.000 m² in de dagelijkse sector en tot 6.000 m² in de niet-dagelijkse sector mogelijk.



Herbestemming van een relatief onderbenut gebied tot een gemengd woongebied

Volgens het gewestplan is dit gebied als KMO-zone en zone voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd. Momenteel ligt het er door leegstand en spontane restinvullingen relatief onderbenut, verwaarloosd en verwilderd bij. Het gebied sluit echter rechtstreeks aan bij de goed uitgeruste kern van de Bloemekenswijk, ligt op fietsafstand van de binnenstad en de groene stadsrand en een deel takt rechtstreeks aan op de Nieuwevaart (R40), die fungeert als hoofdverdeelweg voor de kernstad. Omwille van al deze potenties, biedt dit RUP de mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen als een gemengd woongebied, rekening houdend met de bestaande meer grootschalige functie van de nieuwe brandweerkazerne. Nieuwe woningbouwprojecten moeten zorgen voor een verrijking van het bestaande woningenbestand in de Bloemekenswijk en voor een nieuwe invulling van de voormalige fabriekspanden van de Filature de la Nouvelle Orléans (FNO) en de Filature du Rabot (FdR). De inschatting van het aantal woningen op de site Filature du Rabot bedraagt 205 woningen. De netto woningdichtheid bedraagt aldus 78 wo/ha. Voor de andere gemengde woongebieden zijn geen plannen bekend. (ter vergelijking: de woningdichtheid in de Bloemekenswijk bedraagt 50 wo/ha).



De aanwezige groengebieden worden verbonden en toegankelijk gemaakt

Een luchtfoto toont relatief veel groen aan de zuidrand van de Bloemekenswijk. Het betreft grotendeels spontaan opgeschoten groen tussen (verlaten) bedrijfsgebouwen. Door die groene ruimtes te beschermen, komt dit RUP tegemoet aan het nijpend groentekort van de Bloemekenswijk (6, 1 ha.) en biedt het een juridisch kader voor een verdere ontwikkeling van deze groengebieden: Op de FNO-site wordt binnenkort een park aangelegd.

Het overige aanwezige groen wordt aaneengesloten tot een robuuste en toegankelijke groenstructuur die zich doorheen het deelgebied slingert en het ruimtelijke kader vormt waarbinnen bebouwde gehelen moeten gesitueerd worden.

De groene kernen worden via groene verbindingen maximaal onderling verknoot.

De nieuwe parkgebieden dringen zoveel mogelijk door tot in het hart van de nieuwe stedelijke woongehelen.

Met dit RUP wordt 3, 8 hectare als openbaar parkgebied bestemd en wordt aldus gedeeltelijk tegemoet gekomen van de groenbehoefte voor de ruimere buurt

Voldoende licht, lucht en bezonning van de groengebieden legt beperkingen op aan de bouwhoogte van de nieuwe stedelijke woongehelen.

Een natuurvriendelijke herinrichting van de oevers van de Lieve kan de waterloop opnieuw zichtbaar maken en integreren in een groene omgeving.

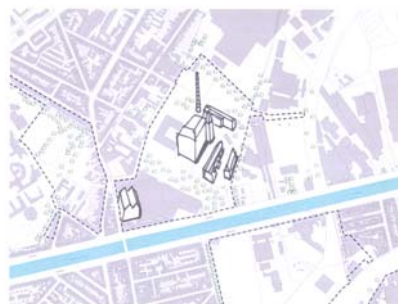
Het aanwezige kwelgebied op de FNO-site wordt respectvol behandeld en geïntegreerd in een moeraszone in een natuurvriendelijk ingericht park. Een inrichtingsplan is hiervoor al opgemaakt.



Bijkomende relaties voor zacht verkeer verbinden de Bloemekenswijk, de groengebieden, de fietsbrug en de Frans Van Ryhovelaan

Een bijkomende fietsverbinding tussen de Roggestraat en de Gaardeniersweg biedt een veilig en comfortabel alternatief voor de bewoners van de Bloemekenswijk om aan te sluiten op de nieuw te realiseren fietsbrug over het Verbindingskanaal om zo de binnenstad te bereiken.

De nieuwe kleinhandelszone langs de Frans Van Rihovelaan wordt via een bijkomende doorsteek voor zacht verkeer rechtstreeks verbonden met het achterliggende woonproject en het Park op de FNO-site.



De gebouwen van de Filature de la Nouvelle Orléans en bepaalde onderdelen van de Filature du Rabot bepalen als industriële getuigen de identiteit van dit deelgebied

Als waardevol industrieel patrimonium getuigen de restanten van de Filature de la Nouvelle Orléans en de Filature du Rabot van het rijke industriële verleden van dit deelgebied. Hun sterke beeldbepalende waarde verleent eigenheid aan het nieuwe gemengde woongebied. Daarom worden ze geïntegreerd binnen de nieuwe ontwikkelingen, die op een sobere manier het patrimonium beter tot zijn recht laten komen. Een reeks gebouwen van Filature de la Nouvelle Orléans is beschermd en moet behouden worden. Een onderdeel van de Filature du Rabot is waardevol en moet behouden worden.

7. INTEGRAAL WATERBELEID

In uitvoering van het decreet betreffende het Integraal Waterbeleid (d.d. 18/07/2003) heeft de Vlaamse regering op 20 juli 2006 het besluit over de watertoets definitief goedgekeurd. Dit besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

De “watertoets” kan worden opgevat als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke effecten van plannen voor het watersysteem. Het doel van de watertoets is in hoofdzaak het ontstaan van schadelijke effecten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken en als dat niet kan, om de schadelijke effecten te herstellen of te compenseren.

Bij het uitvoeringsbesluit horen een aantal kaarten die moeten geconsulteerd worden in het kader van de toepassing van de Watertoets:

- Overstromingsgevoelige gebieden
- VHA - Waterbeheerders
- Infiltratiegevoelige gebieden
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- Erosiegevoelige gebieden
- Hellingenkaart
- Winterbedkaart

Bodemkenmerken

De bodemkaart geeft voor deze zone weinig informatie. Aangezien het RUP in bebouwd gebied is gelegen, worden op de bodemkaart kunstmatige gronden aangegeven.

Context en hydrografische ligging van het plangebied

Het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ligt in het bekken “Gentse kanalen”.

Enkel in het deelgebied 2 van het plangebied komt een onbevaarbare waterloop van 3de categorie voor: De Lieve.

Omdat voor het bekken ‘Gentse Kanalen’ nog geen beheerplan bestaat, moet een toetsing gebeuren met de tot heden beschikbare kaarten.

Overstromingsgevoeligheid



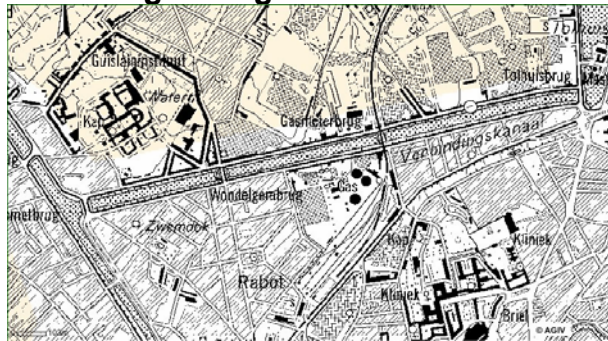
Deze kaart geeft de effectief en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden aan.

Het plangebied is gelegen in niet-overstromingsgevoelig gebied. Aan de rand van het plangebied is potentieel overstromingsgevoelig gebied gesitueerd.



Deelgebied 1 (gelegen ten zuiden de Nieuwe Vaart) en een gedeelte van deelgebied 2 is gelegen in een van nature overstroombaar gebied (vanuit een waterloop). Deelgebied 2 is voor het andere gedeelte van nature niet overstroombaar.

Infiltratiegevoeligheid



Deze kaart geeft aan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het noordelijk gedeelte van deelgebied 2 is gelegen in infiltratiegevoelig gebied. De rest van het plangebied is gelegen in niet-infiltratiegevoelig gebied.

Grondwaterstromingsgevoeligheid



Deze kaart geeft weer welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies: kelders, ondergrondse garages, damwanden, kwelschermen e.d.

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen in een gebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

Het noordelijk gedeelte van deelgebied 2 is gelegen in een gebied matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Mogelijke effecten van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan leiden tot werkzaamheden met tijdelijke en/of permanente effecten op de grondwaterkwantiteit:

Tijdelijke effecten kunnen ontstaan door bemalingen in functie van de sanerings- en bouwwerken.

- Doordat de zone voor stedelijk woongebied op dat moment in afbraak en opbouw is, zal men in deze zone zelf geen betekenisvolle negatieve effecten moeten verwachten. Alle vegetatie en constructies worden er dan immers vervangen.
- Buiten deze zone bevinden er zich wel receptoren (vegetatie op openbaar en privaat terrein, mogelijk zettingsgevoelige constructies). De invloed van elke grondwaterverlaging op deze receptoren moet op voorhand nagegaan worden. Indien een betekenisvolle impact verwacht wordt, moet men de nodige maatregelen treffen om deze impact te neutraliseren (retourbemaling, onderwaterstorting, gesloten bouwkuip, enz.).

Permanente effecten kunnen ontstaan door de bouw van waterdichte ondergrondse barrières, in functie van saneringswerken en/of ondergrondse constructies. Hierbij speelt de bodemgelaagdheid:

Deelgebied 1:

In deelgebied 1 wordt een groot aandeel bestemd als zone voor park. Het aandeel verharding zal verminderen ten opzichte van de huidige toestand. In de zone voor park is door de omschrijving van de bestemming en bouwbeperkingen, geen negatief effect te verwachten voor de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater.

Voor de zone stedelijk woongebied kunnen we ons baseren op 3 conform verklaarde beschrijvende bodemonderzoeken, die het volledige terrein omvatten. De zone voor stedelijk woongebied (Z1.1.A) zal opgebroken worden en heropgebouwd worden tot een woonwijk. Ook het maaiveldniveau zal wijzigen om tot een logische aansluiting te komen met de omliggende niveaus.

Kwalitatieve beoordeling

Het terrein is sterk verontreinigd en moet gesaneerd worden. De bronnen van de verontreiniging bevinden zich op het terrein en de verontreiniging verspreidt zich over het terrein en voorbij de grenzen. De verspreiding en saneringsnoodzaak zijn beschreven in de beschrijvende bodemonderzoeken.

Alle bouwwerken die de kwaliteit van het grondwater kunnen beïnvloeden moeten in overeenstemming zijn met de saneringsmaatregelen uit een conform verklaard bodemsaneringsproject, inclusief de nazorg. Bij elke

bemaling moet men rekening houden met een potentieel slechte kwaliteit van het opgepompte water en desgevallend de nodige maatregelen treffen.

Kwantitatieve beoordeling

Door de Universiteit Gent is een grondwatermodellering gebeurd. Dit is gebeurd voor 2 situaties:

- een ondoorlaatbare wand van 200 m. lang en 40 m. diep langs de Elsstraat
- een ondoorlaatbare wand van 200 m. lang en 40 m. diep langs de Gasmeterlaan.

Hieruit werd geconcludeerd dat

- langs de Gasmeterlaan: een stijging voor en een daling na van het grondwater van ongeveer 15 cm. in de 2 bovenste lagen zal plaatsvinden
- langs de Elsstraat: een stijging voor en een daling na van het grondwater van ongeveer 5 cm. in de 2 bovenste lagen zal plaatsvinden.

Deze variaties zijn van geen betekenis in functie van verdroging of vernatting; zeker als er rekening gehouden wordt met seizoensale schommelingen die zelfs groter kunnen zijn.

Op basis van bovenstaande gegevens kan men in alle redelijkheid aannemen dat ondoorlaatbare barrières tot 20 meter en dieper onder het maaiveld geen betekenisvolle effecten zal hebben op de stijghoogte van het grondwater in de omgeving.

Bij de notie 'betekenisvol' wordt de huidige situatie als referentie genomen.

Deelgebied 2:

In deelgebied 2 wordt een groot aandeel bestemd als zone voor park. Evenwel kan bijkomende verharding voorzien worden en kunnen constructies vervangen worden door andere. Hierbij wordt een maximale infiltratie van hemelwater nagestreefd. Dit is te verkiezen boven buffering en vertraagde afvoer.

Op de terreinen van Filature du Rabot, de parking van de doe-het-zelfzaak en de FNO-site kan er eerder gesproken worden van een ontharding: Op die locaties waar bestaande gebouwen verdwijnen om plaats te maken voor woningen met tuinen of voor park met infiltratiemogelijkheden voor regenwater. Ondergrondse constructies zijn mogelijk.

Voor de Filature du Rabot kunnen we ons baseren op een grondwatermodellering in functie van de watertoets. Ook bestaan hier beschrijvende bodemonderzoeken.

In deelgebied 2 en zijn ruimere omgeving is grondwaterverontreiniging vastgesteld, waardoor de kans bestaat dat bij bemaling verontreinigd grondwater wordt aangetrokken.

Kwalitatieve beoordeling

Het terrein is verontreinigd en moet gesaneerd worden. De bronnen van de verontreiniging bevinden zich op het terrein en naast het terrein en de verontreiniging verspreidt zich over het terrein en voorbij de grenzen. De verspreiding en saneringsnoodzaak zijn beschreven in de beschrijvende bodemonderzoeken.

Alle bouwwerken die de kwaliteit van het grondwater kunnen beïnvloeden moeten in overeenstemming zijn met de saneringsmaatregelen uit een conform verklaard bodemsaneringsproject, inclusief de nazorg. Bij elke bemaling moet men rekening houden met een potentieel slechte kwaliteit van het opgepompte water en desgevallend de nodige maatregelen treffen.

Kwantitatieve beoordeling:

Voor de FdR-site is een grondwatermodellering gebeurd voor 2 scenario's:

- een ondoorlaatbare wand over de volledige oppervlakte van 3 à 4 m. diep.
- een ondoorlaatbare wand over de volledige oppervlakte van 18 meter diep.

Hieruit werd onder meer geconcludeerd dat:

- in de onmiddellijke omgeving van de kelder het grondwater ongeveer 12 cm. zou stijgen.
- in het nabijgelegen kwelgebied een stijging van max. 10 cm. zou optreden.

Samenvattend kan besloten worden dat er geen beperking op de maximale diepte van de ondergrondse constructies dient opgelegd te worden, zolang deze niet dieper worden geplaatst dan de top van de tertiaire lagen (onderkant quartair) op een diepte van ongeveer 18-20 m beneden maaiveld, afhankelijk van de locatie.

Conclusies

- Uit de *overstromingskaarten* blijkt dat er geen risico is op overstromingen, wat niet betekent dat het risico nul is. Daarom moet het risico steeds zo veel mogelijk ingeperkt worden.
- Op vlak van *waterinfiltratie* kunnen volgende conclusies gemaakt worden:
 - grote delen van de zone gelegen in waterinfiltratiegevoelig gebied wordt bestemd als parkgebied.
 - vergunningsaanvragen getoetst aan het stedelijk Algemeen Bouwreglement en de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater.

In het 'Algemeen Bouwreglement' van de Stad Gent zijn er verschillende maatregelen opgenomen die verplichten een gescheiden afvoerstelsel, een hemelwaterput en een installatie voor gebruik van hemelwater te installeren bij nieuwbouw. In gebieden zonder openbaar rioolstelsel, en in gebieden met een openbaar rioolstelsel voor afvalwater dat niet is aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie, moet een individuele voorbehandelinginstallatie voor afvalwater geplaatst worden. Er is een verplichting tot het beperken en het vertragen van de afvoer van hemelwater naar de publieke ruimte/ Dit kan door de afvoer op het eigen terrein via doorlaatbare verharding, via infiltratie in de bodem, via grachten, (blus)waterbekkens en vijvers, of door plaatsing van groendaken. Het vertragen van de afvoer van hemelwater naar de publieke ruimte geschiedt door de plaatsing

De 'Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' verplicht tot het toepassen van het principe van integraal waterbeheer. Er wordt hier verwezen naar § 7.2.2.1.2.De Code voor Goede Praktijk voor Duurzaam Lokaal Waterbeleid stelt de volgende doelstelling voorop: 'Maximale retentie (infiltratie, berging en vertraagde afvoer) van hemelwater aan de bron': Zo min mogelijk wordt hemelwater versneld afgevoerd naar de waterloop. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk aan de bron opgevangen en gebruikt, geïnfilteerd en zo nodig vertraagd afgevoerd, gescheiden van het rioleringsstelsel. Dit wordt vnl. met de stedenbouwkundige vergunning bepaald.

- Inzake *grondwaterstromingen* wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat er geen sprake kan zijn van een 'schadelijk effect' zoals bedoeld in het decreet (zijnde ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit).
- De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet de nodige informatie bevatten om aan te tonen hoe betekenisvolle tijdelijke en permanente effecten concreet zullen vermeden worden.

8. MAATREGELEN TER REALISATIE

Voor de realisatie van de opties in het plangebied worden de volgende maatregelen vooropgesteld:

Voor het deelgebied 1: Site Gasmeterlaan - Rabotpark

Voor de ontwikkeling van de site aan de Gasmeterlaan (vanaf de Elsstraat tot en met de Nieuwe Molens) wordt een publiek-private samenwerking georganiseerd. De start van de werken zou over een aantal jaren een aanvang moeten nemen. Een gedeelte van de Nieuwe Molens wordt door de Stad binnen afzienbare tijd omgevormd tot sociale lofts. Voor de 2 resterende woningen aan de Gasmeterlaan wordt een voorkooprecht ingesteld zodat deze mee onderdeel zullen uitmaken van de gehele wijk.

De realisatie van het Rabotpark gebeurt in 2008 - 2009 door de Stad.

De tram- en fietsbrug wordt in 2008 gerealiseerd.

Voor het deelgebied 2: Site Nieuwevaart

De terreinen van de Filature du Rabot zijn eigendom van een private projectontwikkelaar-brownfieldsaneerder.

Eenmaal het RUP goedgekeurd, kan een aanvang genomen worden met de herontwikkeling van dit gebied.

Voor de woningen langs de Nieuwevaart wordt een voorkooprecht ingesteld, zodat de verbreding van de Nieuwe Vaart op termijn kan gerealiseerd worden

De aanleg van het park op de vroegere FNO-site is voorzien voor 2008. Realisatie gebeurt door de Stad.

De resterende ontwikkelingen kunnen zowel door de privé als door de Stad gebeuren. De Stad zal hier onderhandelen over de aankoop van het parkgebied, wat momenteel in eigendom is van UCO Sportwear. Andere gedeeltes zijn al eigendom van de stad. Voor de realisatie van de fietsverbinding langsheen de hoogspanningsmasten is een onteigeningsplan opgemaakt.

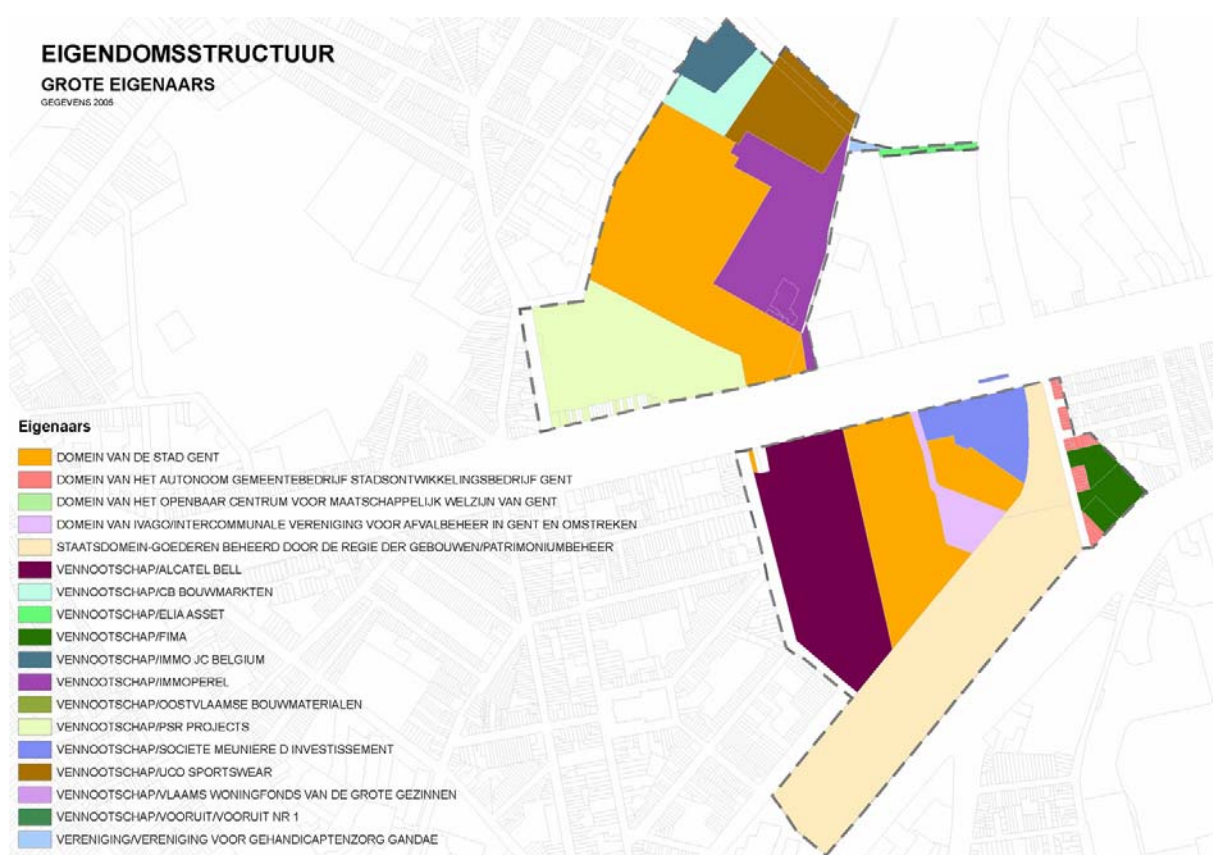


Fig.: De eigendomsstructuur (situatie op 01/01/2005)

9. ONTEIGENINGSPLAN

Aan dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is voor deelgebied 2, de site Nieuwevaart, overeenkomstig artikel 70 van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een onteigeningsplan gekoppeld.

Er wordt onteigend in functie van:

1. De realisatie van een fietsverbinding (openbare weg) tussen Bloemekenswijk en fietsbrug over de Nieuwevaart.

Eenmaal de fietsbrug over de Nieuwe Vaart (voorzien voor 2008) gerealiseerd, moet deze zo vlug mogelijk op een comfortabele manier op het omliggend woonweefsel aangetakt worden. Zo ontbreekt er nog een link tussen Gaardeniersweg en Roggestraat.

Aangezien logische rechtlijnige routes belangrijk zijn wordt deze fietsroute in het verlengde van een gedeelte van de Roggestraat gesitueerd. Langs deze fietsroute moeten groenvoorzieningen kunnen aangeplant worden. Deze fietsroute vormt een veel verkeersveiliger route tussen binnenstad en Bloemekenswijk dan de route langs de drukke Wondelgemstraat. De terreinen waarop de fietsverbinding uitgebouwd wordt als openbare weg dienen noodzakelijkerwijze door de overheid verworven te worden met het oog op de opname ervan in het openbaar domein.

2. De realisatie van een openbaar parkgebied ten behoeve van de Bloemekenswijk.

Samenhangend met het geplande fietspad kan de aangrenzende parkzone van ongeveer 1,5 hectare ontwikkeld worden. Deze komt deels tegemoet aan de grote groenbehoefte van de Bloemekenswijk. Bovendien kan op die manier een gedeelte van de historisch belangrijke waterloop de Lieve op een natuurvriendelijke manier aangelegd en terug zichtbaar gemaakt worden. Slechts een miniem gedeelte van de parking van de doe-het-zelfzaak wordt onteigend zodat de leefbaarheid van deze zaak gegarandeerd blijft.

3. Een samenhangende ontwikkeling. Aangezien de onteigening 5 verschillende eigenaars betreft, en de kans bestaat dat ze niet allemaal tot een vrijwillige verkoop zouden overgaan, wordt gekozen om te gaan onteigenen. De fietsverbinding is maar nuttig als deze in zijn totaliteit gerealiseerd wordt.

De verworven gronden worden, samen met een aantal aangrenzende gronden die al in eigendom van de Stad zijn, in de toekomst openbaar domein.

Deze onteigening heeft een hoogdringend karakter omdat:

- dit een essentiële verbinding betreft tussen fietsbrug over de Nieuwevaart en de Bloemekenswijk. Als deze verbinding niet gerealiseerd wordt op korte termijn heeft de nieuwe fietsbrug een zeer beperkt nut.

- dit voor de zwakke weggebruiker een veel verkeersveiliger route is tussen Bloemekenswijk en binnenstad. Dit is ook de enige logische alternatieve route voor de drukke Wondelgembrug en Wondelgemstraat

De onteigenende overheid is de Stad Gent.

Er is geen kennis van een eventuele verontreiniging van deze gronden.

10. OVERZICHT VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN STRIJDIG MET VOORLIGGENDE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van de delen van het Gewestplan “Gentse en kanaalzone” (KB van 14 september 1977 en latere wijzigingen) zijn strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden opgeheven:

- woongebied
- industriegebied
- gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen
- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Deel 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zijn de verordenende vertaling van de inhoudelijke opties die uit de visie en de krachtlijnen zijn geselecteerd voor de ontwikkeling van het plangebied.

De inhoudelijke invulling steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn uitgewerkt. De stedenbouwkundige voorschriften met een grijze achtergrond evenals het grafisch plan hebben verordenende en bijgevolg ook bindende kracht. Zij vormen de basis voor het vergunningenbeleid.

1. Algemene stedenbouwkundige voorschriften

1.1. Begrippen

Bedrijven	Een bedrijf is een gebouw of inrichting waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. In dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden onder deze definitie SEVESO-bedrijven expliciet uitgesloten.
Diensten	Diensten worden aangeduid als activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft onder meer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere...
Duplexwoning	Een woongebouw voor de zelfstandige bewoning van maximaal twee gezinnen op eenzelfde perceel; dit twee-onder-een-kapwoonhuis wordt gesplitst in een aparte bovenwoning en een benedenwoning; de beneden- en de bovenwoning hebben een eigen gescheiden voordeur die rechtstreeks of via de eigen kavel aansluit op het openbaar of het collectief privaat domein; de beneden- en de bovenwoning hebben een netto vloeroppervlakte van minimaal 100 m ² en hebben op het eigen perceel een private buitenruimte, die rechtstreeks verbonden is met de leefruimte van de wooneenheid. De private buitenruimte van de benedenwoning is een tuin met een oppervlakte die minstens één derde van het perceel bedraagt; de private buitenruimte van de bovenwoning bedraagt minstens 20 m ² .
Grondgebonden woning	Niet-gestapelde woning op een eigen perceel; de woning heeft een voordeur die rechtstreeks of via de eigen kavel aansluit op het openbaar of het collectief privaat domein; In dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt met grondgebonden woning bedoeld: een woning met een netto vloeroppervlakte van minimaal 100 m ² en op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte, die rechtstreeks verbonden is met de leefruimte van de woning en een oppervlakte die minstens één derde van de perceelsoppervlakte bedraagt.
Hoofdtoegang	De meest publieke toegang waar het adres van een gebouw gevestigd is.
Horeca	Infrastructuur met semi-publiek karakter waar dranken of maaltijden worden verkocht en genuttigd, eventueel gekoppeld aan private gedeelten met ondersteunende functies zoals conciërgewoning, kantoren, berguimtes, sanitaire ruimtes, enz. Voorbeelden zijn cafés, tavernes, restaurants, snack-bars, enz. Worden hiervan expliciet uitgesloten: lunaparken en dancings.
Kleinhandel	Gebouwen waar goederen en/of diensten verhandeld worden en die gericht zijn op een cliënteel.
Maaiveld	Het gemiddelde peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter.
Netto vloeroppervlakte	De som van de oppervlakte van alle ruimtes die behoren tot dezelfde functionele eenheid (bv. een woning of een handelsfunctie), gemeten tussen de muren, met uitsluiting van collectieve circulatieruimte, technische ruimtes, bergingen, parkeerplaatsen en private buitenruimtes.
Parkeerplaats	Als parkeerplaats wordt beschouwd: ofwel een garage, een garagebox of carport ofwel een standplaats (overdekt of in open lucht) voor een wagen, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust.
Perceel	Aaneengesloten grond van één eigenaar (verschillende kadastrale percelen van één eigenaar worden dus samengenomen).
Plangebied	Het volledige gebied aangeduid op het grafisch plan dat binnen de RUP-grens valt.
Private ruimte (individueel)	Gebied in private eigendom dat ter beschikking staat van de bewoners van één woning.
Private ruimte (collectief)	Gebied in private eigendom dat ter beschikking staat van de bewoners van meer dan één woning en waarvan de ligging en de ontsluiting niet zijn afgestemd op betreding en gebruik door een groter publiek.

Recreatie	Infrastructuur bestemd voor een vorm van vrijetijdsbesteding, eventueel gekoppeld aan private gedeelten met ondersteunende functies zoals conciërgewoning, sanitaire ruimtes, bergruimtes, ...
Rooilijn	De grens tussen de openbare weg en de aanpalende private eigendom, hetzij overeenkomstig de actuele eigendomsstructuur, hetzij volgens de door de administratieve overheid vastgelegde, toekomstige eigendomsstructuur.
Straatbeeld	Het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een openbare of een collectieve private ruimte.
Studiegebied	Het gebied dat in functie van dit RUP bestudeerd is. Dit gebied is ruimer dan het plangebied.
Technische ruimte	Vertrek waarin technische uitrusting is ondergebracht, zoals de uitrusting voor klimaatregeling, voor de verticale circulatie van personen, voor de watervoorziening, enz. Vertrekken louter voor opslag zoals bergruimtes, archieven enz. vallen niet onder deze noemer.
Verbouwing	Wijziging en/of uitbreiding van een bestaande constructie met behoud van minstens 60% van de buitenmuren van de volledige constructie, en/of waarbij structurele ingrepen worden uitgevoerd.
Verharding	Behandeling van de bodem waardoor deze moeilijker samendrukbaar en moeilijker waterdoordringbaar wordt. Vallen onder meer onder verhardingen: natuursteen, betonproducten, KWS, grind, gemalen steen, dolomiet, kunststoffen, enz.
Verplichte bouwlijn	Lijn waarop meer dan de helft van de totale lengte van een gevel van een gebouw geplaatst moet worden.
Vrije hoogte	Vertikaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en de onderzijde van het afgewerkt plafond, of bij ontstentenis hiervan het laagste punt van de dragende constructie-elementen.
Wooneenheid	Geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep samenlevende personen. Worden niet beschouwd als wooneenheid: eenheden die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen, enz.
Woningdichtheid	De verhouding tussen het aantal woningen (of wooneenheden) in een gebied en de totale oppervlakte van dat gebied (uitgedrukt in aantal woningen/hectare).
Zacht verkeer	Verkeer dat zich beperkt tot voetgangersverkeer en fietserverkeer.

1.2. Wijze van meten

Bouwhoogte	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddelde peil van het maaiveld tot het hoogste punt van de constructie.
Bouwlaag	Ruimte begrepen tussen twee opeenvolgende, horizontale constructie-elementen die deze ruimte aan de boven- en onderzijde volledig omsluiten (uitgezonderd doorbrekingen t.b.v. technieken en verticale circulatie).
Bruto vloeroppervlakte van een gebouw	De som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus (ook halfondergrondse) van de binnenruimten van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw grenzende gebouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakten van trappen, liften en dergelijke moeten op elk vloerniveau meegerekend worden. Ook inpandige terrassen moeten worden meegerekend. Dit zijn terrassen die duidelijk binnen de buitengevelvlakken vallen en dus mee het volume van de gebouwen bepalen. Niet mee te rekenen zijn: volledig ondergrondse ruimten evenals ruimten die niet voor functioneel gebruik in overeenstemming met de bestemming kunnen worden aangewend. Ondergrondse en halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening.
Kroonlijsthoogte	Hoogte van een gebouw gemeten tussen het gemiddelde peil van het maaiveld en de bovenkant van de kroonlijst. De minimale kroonlijsthoogte wordt gedefinieerd door een waarde uitgedrukt in meter. De maximale kroonlijsthoogte wordt gedefinieerd door een waarde uitgedrukt in meter en in aantal bouwlagen. Door deze dubbele randvoorwaarde kunnen hoge bouwlagen gerealiseerd worden, zonder dat dit resulteert in overdreven hoge volumes. De maximale kroonlijsthoogte van een gebouw wordt bepaald door de meest beperkende van beide bepalingen.

1.3. Algemeen voorschrift m.b.t. de bouwhoogte

De kroonlijsthoogte is meestal per zone aangegeven. Hierbovenop geldt volgende algemene regel

De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter boven de kroonlijsthoogte. De dakvorm is vrij, tenzij anders bepaald. In elk geval moet er een integratie zijn met het naastgelegen pand. De hellingsgraad bedraagt maximaal 45 graden. Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag. Technische ruimtes worden geïntegreerd binnen de toegestane op te richten dakvorm.

1.4. Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor een gebied.

Een inrichtingsplan bevat een voorstel voor de ordening van een gebied en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Een inrichtingsplan maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Een inrichtingsplan bevat minstens volgende aspecten:

- een plan dat de ordening van het gebied aangeeft met aanduiding van de inplanting en de hoogte van de bebouwing en de functies;
- een aanduiding hoe de diversiteit aan gebouwtypes, materiaalkeuze en architectuur zal bereikt worden.
- de interne ontsluiting;
- een plan met aanduiding van de parkeerorganisatie met bijhorende parkeernota waarbij de parkeerbehoefte getoetst wordt aan het voorziene aanbod;
- de inrichting van het openbaar domein, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg);
- de eventuele fasering van de ontwikkeling;
- de waterhuishouding: de nodige informatie om aan te tonen hoe betekenisvolle tijdelijke en permanente effecten op de waterhuishouding concreet zullen vermeden worden.

In de stedenbouwkundige voorschriften kunnen bijkomende vereisten gesteld worden.

Volgende stedenbouwkundige vergunningsaanvragen zijn mogelijk zonder inrichtingsplan:

- werken van beperkte omvang (zoals kleine technische installaties, bv. elektriciteitscabines, ...)
- werken niet relevant voor de globale projectontwikkeling
- werken van tijdelijke aard
- beperkte verbouwingen aan vergunde constructies Hiermee worden zowel verbouwingen binnen het bestaande volume als uitbreidingen met max. 50 m² bedoeld.

2. Stedenbouwkundige voorschriften per zone

Deelgebied 1: Site Gasmeterlaan – Rabotpark

Z.1.1. Stedelijk woongebied		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Om het woonkarakter van de omliggende wijken Rabot en Blaisantvest maximaal te versterken, wordt het terrein van de voormalige stadsgasfabriek en de Nieuwe Molens herbestemd als een gemengd stedelijk woongebied. Met nieuwe kwaliteitsvolle woningen zal het globale beeld van de wijken Rabot en Blaisantvest worden opgekrikt.</p> <p>Aangezien de woonkwaliteit bepalend is voor de mate van verweving met andere functies, moeten nieuwe stedelijke functies (andere dan wonen) complementair zijn aan de bestaande voorzieningen. In dat opzicht worden een aantal richtinggevende beperkingen meegegeven m.b.t. niet-woonfuncties.</p> <p>Kantoren Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Gent is de site Gasmeterlaan niet als een kantoorwijk geselecteerd. De nabijheid van het gerechtsgebouw motiveert wel de inplanting van enkele kleinschalige kantoren. Opdat de kantoren de woonkwaliteit niet in het gedrang zouden brengen, wordt een richtinggevende beperking opgelegd voor de totale hoeveelheid kantoren en voor de bruto vloeroppervlakte per functionele eenheid.</p> <p>Kleinhandel, horeca en recreatie Gezien de nabijheid van twee kleinhandelsassen op stadsdeelniveau binnen een straal van 300m (Trambrugsite langs de Blaisantvest, Filature du Rabot langs de Nieuwevaart), is het belangrijk dat bijkomende handelszaken op de site Gasmeterlaan buurtverzorgend zijn. Bijkomende handelszaken mogen bovendien het bestaande handelsapparaat in de Wondelgemstraat in geen geval ontwrichten. Hiertoe wordt een beperking opgelegd voor de totale hoeveelheid handel, horeca en recreatie, voor de maximale bruto vloeroppervlakte per functionele eenheid en geldt voor het overgrote aandeel</p>	<p>De hoofdbestemming van de zone is wonen.</p> <p>Toegelaten nevenbestemmingen van de zone zijn: kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare, groene en verharde ruimten, lokale openbare wegen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn maar toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nevenbestemming is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. - specifiek voor kantoren: max. 1500 m² bruto vloeroppervlakte per functionele eenheid en maximum 5000 m² bruto vloeroppervlakte over de gehele zone. Hierbij geldt een verbod tot samenvoegen van functionele eenheden. - specifiek voor kleinhandel, horeca en recreatie: maximum 5000 m² bruto vloeroppervlakte over de gehele zone en max. 1500 m² bruto vloeroppervlakte per functionele eenheid. Hierbij geldt een verbod tot samenvoegen van functionele eenheden. Maximaal 10% van de totale toegestane bruto vloeroppervlakte mag ingevuld worden door zaken met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 400 m².

	<p>een minimale bruto vloeroppervlakte.</p> <p>Omwille van de vlotte verkeersontsluiting, worden de gemengde stedelijke functies bij voorkeur langs de Gasmeterlaan gesitueerd.</p> <p>Bovendien vraagt de Stad Gent dat bij woningbouwprojecten van meer dan 50 wooneenheden minstens 20% sociale wooneenheden gerealiseerd worden.</p>	
Inrichtingsvoorschriften	<p>Aangezien het de bedoeling is om de noodzakelijke bodemsanering in de deelzone A af te kunnen stemmen op de stedenbouwkundige bestemming, is enige flexibiliteit in de detailinplanting vereist. Daarom wordt de gedetailleerde invulling van deze zone niet in dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van de projectzone wordt gegarandeerd via de opmaak van een inrichtingsplan voor de volledige zone.</p>	<p>Aanvragen voor verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen in Z1.1.A zijn steeds vergezeld van een inrichtingsplan voor de volledige zone. Elke nieuwe vergunningsaanvraag bevat hetzij een bestaand inrichtingsplan, hetzij een aangepast of nieuw inrichtingsplan.</p>
Bebouwingsvoorschriften	<p>Om voldoende woonkwaliteit te garanderen worden minimum eisen opgelegd aan de buitenruimte bij de woning. Doel hiervan is om iedere woning te voorzien van een functioneel terras of tuin, waarvan comfortabel gebruik kan gemaakt worden als buitenleefruimte. Vrij essentieel is dat een tafel met rondom stoelen kan buitengeplaatst worden.</p> <p>Voor zone Z1.1.A gelden volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden.</p> <p>De ontwikkeling van grotere gehelen van nieuwe woningen binnen de stadsvernieuwingsgebieden moet het bestaande woningenbestand verrijken met ruimere grondgebonden eengezinswoningen. Om tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling te komen, ligt het wenselijk aandeel grondgebonden woningen normaliter rond 30%. Het ontwerpend onderzoek in het kader van de studie Bruggen naar Rabot+ heeft onderzocht hoe de bouwdichtheid geoptimaliseerd kon worden i.f.v. haalbaarheid, rekening houdend met de hoge saneringskosten. Daardoor is een vrij dense woonwijk ontworpen met een beperkter aandeel grondgebonden woningen, nl 15%.</p> <p>Over het algemeen heeft de nieuwe bebouwing een gelijkaardige bouwhoogte als de aangrenzende wijken Rabot en Blaisantvest.</p> <p>Beperkte afwijkingen zijn mogelijk waar gebouwen grenzen aan brede open ruimtes (parken of pleinen).</p>	<p>Iedere woning beschikt over een buitenruimte die minstens 10% van de totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt en die minstens 10 m² groot is.</p> <p>Grondgebonden woningen hebben een tuin met een minimale oppervlakte van 30 m².</p> <p>Met betrekking tot de bebouwing gelden volgende bepalingen binnen de zone Z1.1.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minstens 15% van het totale aantal wooneenheden is een grondgebonden woning. - De kroonlijsthoogte van de nieuwe bebouwing binnen deze zone bedraagt maximum 3 bouwlagen en 11 meter, tenzij naderbepaald. - Langs openbare ruimtes met een breedte die groter is dan 15 m. kan een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen en 15 m. gerealiseerd worden.

	<p>Omdat de Gasmeterlaan momenteel van een hogere orde is binnen de wegenhiërarchie (op langere termijn wordt hier een autoluwe wandelboulevard voorzien) en om de open ruimte van het Verbindingskanaal als stedelijke ruimte te versterken, wordt de zuidelijke wand van de Gasmeterlaan uitgebouwd als een afgelijnde volwaardige stedelijke wand. Dit vertaalt zich in volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bebouwing langs de Gasmeterlaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om een afgelijnde wand te genereren, geldt de rooilijn als verplichte bouwlijn. - Om voldoende massa te garanderen, wordt langs de Gasmeterlaan een minimale bouwhoogte gerealiseerd, die gelijk is aan de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande Rabotwijk. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door het voorgebouw van De Nieuwe Molens, dat door zijn sterke beeldbepalende waarde eigenheid verleent aan dit deelgebied en bijgevolg het meest dominante gebouw langs de Gasmeterlaan moet blijven. (de bouwhoogte van de Nieuwe Molens bedraagt ca. 19 m.) <p>De bestaande vergunde constructies zijn beperkt in omvang. Aangezien deze de stedelijke wand niet domineren, kunnen deze binnen het bestaande volume verbouwd worden.</p> <p>Gezien de open ruimte van het Rabotpark als stedelijke ruimte wordt afgelijnd door de driedubbele bomenrij die de ruggengraat van het park vormt, kan de nieuwe stedelijke woonwijk er op een gevarieerde manier op aansluiten. Dit vertaalt zich in volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bebouwing langs de Rabotpark:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zonegrens geldt niet als verplichte bouwlijn. - Er wordt geen minimale bouwhoogte opgegeven. De aangrenzende open parkruimte laat hogere bebouwing toe, zonder dat die evenwel een must is. Aan deze zuidelijke rand gelden volgende grensstellende factoren: <ul style="list-style-type: none"> * De maximale bouwhoogte blijft beperkt in functie van een optimale bezonning van de meer noordelijke gelegen ruimtes/gebouwen. * Het gerechtsgebouw blijft het meest dominante gebouw in deze omgeving. Nieuwe bebouwing mag het gerechtsgebouw niet in de verdrukking brengen. (de bouwhoogte bedraagt ca. 30 m.) * Het Rabotpark moet op voldoende wijze ontsloten worden (voldoende functionele verbindingen) en moet voldoende zichtbaar gemaakt worden vanuit de nieuwe wijk. Dit zal de bruikbaarheid van het park vergroten en de kwaliteit van de woonomgeving vergroten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Langs de Gasmeterlaan is de zonegrens een verplichte bouwlijn. - In een strook van 20 m. diep langs de Gasmeterlaan bedraagt de minimale kroonlijsthoogte 9 meter en in een strook van 40 m. diep bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 5 bouwlagen en 18 meter. - Bestaande vergunde constructies die afwijken van deze toestand kunnen behouden worden en binnen het bestaande volume verbouwd worden. - In een strook van 40 m. diep langs het Rabotpark bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 5 bouwlagen en 18 meter. - Het inrichtingsplan moet aantonen dat er voldoende functionele verbindingen en zichtperspectieven vanuit de omliggende straten gericht zijn op het Rabotpark. - Het inrichtingsplan levert informatie die een beoordeling van
--	--	---

	<p>Om een diversiteit aan woningtypes te stimuleren (rijwoningen, patio-woningen, geschakelde woningen...) worden geen verordenende bepalingen opgelegd m.b.t. de algemene morfologie van de bebouwing. Tenzij anders bepaald, kunnen bouwhoogtes en bouwdieptes dus variëren, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, maar ze moeten steeds gemotiveerd worden vanuit de woonkwaliteit voor de omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval, minimale privacygaranties.</p> <p>Gezien de sterke beeldbepalende waarde van het voorgebouw van de Nieuwe Molens houdt een nieuwe invulling voor de zone maximaal rekening met het waardevolle industriële karakter van het voorgebouw van De Nieuwe Molens. Dit wordt zo veel als mogelijk behouden en geïntegreerd binnen een totaalproject voor de zone.</p> <p>Gezien de sterke beeldbepalende waarde van de 2 gashouders en deze gashouders eigenheid verlenen aan het nieuwe stedelijke woongebied, houdt een nieuwe invulling voor de zone maximaal rekening met het waardevolle industriële karakter van de twee beschermde gashouders en de bijhorende pompgebouwen door voldoende openheid te behouden in hun directe omgeving. De gashouders mogen niet ingebouwd geraken.</p> <p>Gezien de ligging van deelzone B (Z1.1.B) langs de Blaisantvest en grenzend aan een parkgebied is hogere bebouwing hier te verantwoorden.</p>	<p>volgende aspecten mogelijk maken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een diversiteit aan woningtypes - woonkwaliteit van de woningen - een optimale oriëntatie met beperking schaduwhinder - bezonning en lichtinval - privacygaranties voor woningen en private (buiten)ruimtes <p>- De op het grafisch plan aangeduide waardevolle voorgevel en structuur van het voorgebouw van De Nieuwe Molens mogen niet gesloopt worden. Uitzonderlijk kunnen delen van dit gebouw gesloopt worden, indien kan aangetoond worden, op basis van een architecturaal waardevol concept, waarbij voldoende waardevolle elementen van de constructie behouden blijven, dat de ruimtelijke en architecturale kwaliteit verbetert.</p> <p>- Het inrichtingsplan moet aantonen dat er voldoende functionele verbindingen en zichtperspectieven vanuit de omliggende straten gericht zijn op de twee beschermde gashouders en de bijhorende pompgebouwen, en dat er voldoende openheid behouden blijft in hun directe omgeving.</p> <p>Voor Z1.1.B gelden volgende voorschriften.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 bouwlagen en 21 m.
<p>Voorschriften inzake onbebouwde ruimte</p>	<p>Om de zone Z1.1.A te ontsluiten voor wegverkeer zonder de bestaande woonwijken te belasten, wordt de ontsluiting van de zone zo direct mogelijk verbonden met het hogere wegennet, i.c. de Gasmeterlaan. Het stratenpatroon van de wijk (bij voorkeur loodrecht op de Gasmeterlaan) brengt de toekomstige bewoners van de zone rechtstreeks in contact met de waterkant aan de Gasmeterlaan en met de groene ruimte van het Rabotpark. Bijgevolg gebeurt de hoofdontsluiting van de zone voor gemotoriseerd verkeer via twee rechtstreekse aansluitingen op de Gasmeterlaan.</p> <p>Om aan de vooropgestelde groennorm van 10 m² wijkgroen per inwoner binnen een wandelafstand van 400 m te voldoen, wordt binnen deze zone een oppervlakte openbaar wijkgroen aangelegd in functie van het bijkomend te realiseren aantal woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met een gemiddelde van 3 inwoners per woning. Het zo berekende nodige openbaar wijkgroen moet als een aaneengesloten groene verblijfsruimte met een</p>	<p>Specifiek voor Z1.1.A gelden volgende voorschriften.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De symbolische aanduidingen geven de hoofdstructuur voor de wegenis doorheen de zone (zie wegenis - symbolische aanduiding). <p>- Binnen deze zone wordt openbaar wijkgroen aangelegd met een oppervlakte die 30 m² maal het totaal aantal wooneenheden binnen deze zone bedraagt. Dit openbaar wijkgroen wordt als een aaneengesloten groene verblijfsruimte met een minimale breedte van 40m aangelegd. Verharding in deze groene verblijfsruimte is enkel toegelaten ter ondersteuning van de</p>

	<p>minimale breedte van 40m worden aangelegd.</p> <p>Het RUP garandeert een minimale toegankelijkheid van de zone voor zacht verkeer en sluit de zone aan op het bestaande en geplande netwerk voor zacht verkeer.</p>	<p>parkfunctie of in functie van zachte recreatie. Er zijn geen ondergrondse constructies in deze groene verblijfsruimte toegelaten, tenzij kan aangetoond worden dat bovenop de ondergrondse constructie een kwalitatief park kan gerealiseerd worden. De groene verblijfsruimte ligt op maaiveldniveau en is permanent en integraal publiek toegankelijk.</p> <p>- Enkele verbindingen voor zacht verkeer doorkruisen de zone (zie symbolische aanduiding voor een voetgangers- en fietsersverbinding op het grafisch plan).</p>
Voorschriften inzake parkeren	<p>Gezien de schaarse open ruimte in de omliggende wijken Rabot en Blaisantvest, is het noodzakelijk dat alle bijkomende openbare ruimte wordt ingericht met het oog op maximale verblijfskwaliteit. In functie daarvan worden randvoorwaarden opgelegd aan het parkeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De parkeerdruk ten gevolge van de ontwikkeling van de zone, wordt volledig binnen de zone opgevangen zodat de omliggende wijken Rabot en Blaisantvest, die al een hoge parkeerdruk kennen, hiervan geen bijkomende hinder ondervinden. - Binnen de zone gebeurt parkeren bij voorkeur ondergronds. Creatieve kwaliteitsvolle oplossingen waarbij het parkeren bovengronds (in een gebouwencomplex) voorzien wordt maar aan het zicht onttrokken en hierbij geen dode straatwanden creëren, zijn echter ook mogelijk. - Alle parking- en laad- en losinfrastructuur worden rechtstreeks ontsloten via een hoofdontsluitingsweg. <p>Er worden randvoorwaarden opgelegd die tot doel hebben de negatieve gevolgen van het voorzien van garages in een grondgebonden woning te beperken. Door het verplichten van een levendige functie aan straatzijde, is interactie met het openbaar domein mogelijk en worden op deze manier dode straatwanden vermeden.</p> <p>Het is wenselijk dat het aandeel woningen met garage evenwichtig gespreid worden over de straatlengte. Een te hoge concentratie van dit woningtype langs één straatwand hypothekeert namelijk de kwaliteit van het straatbeeld.</p>	<p>De parkeerbehoefte van de ontwikkelingen binnen de zone wordt binnen de zone opgevangen.</p> <p>Parkings voor meergezinswoningen worden ondergronds of in een gebouw voorzien. Inritten van ondergrondse parkings vallen steeds volledig binnen de private kavelgrenzen.</p> <p>Parkings en laad- en losinfrastructuur worden rechtstreeks ontsloten via de op het grafisch plan ingetekende symbolische aanduiding voor wegenis of via de zone voor wegenis.</p> <p>Een inpandige bovengrondse parking in een grondgebonden woning is enkel toegelaten indien de gevelbreedte aan de straatzijde minstens 7 meter bedraagt. Per grondgebonden woning mag maximaal 3 meter gevellengte gebruikt worden voor de toegang tot de parking. Achter de overige gevelbreedte is minstens één ruimte met een levendige functie gesitueerd.</p>
Voorkooprecht	<p>Om een helder aaneengesloten stedelijke wand met voldoende massa op maat van zowel de nieuwe stedelijke ontwikkeling als de weidse open ruimte langs het Verbindingskanaal duidelijk aan te kondigen, wordt een volwaardige stedelijke hoekoplossing gerealiseerd op de hoek van de</p>	<p>Binnen de zone Z1.1.A is een recht van voorkoop van toepassing, als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor</p>

	<p>Elsstraat en de Gasmeterlaan. Hiertoe worden de bestaande 4 grondgebonden woningen op deze plek bij voorkeur mee opgenomen in de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Twee woningen zijn vandaag al in handen van de Stad. Om ook de overige twee woningen te verwerven, wordt voor deze woningen voorkeurecht ingesteld.</p>	<p>de toepassing van het voorkeurecht vastgesteld als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de Stad Gent 2. het AG SOB
--	---	---

Z.1.2. Zone voor park		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	<p>Dit RUP biedt een juridische bescherming van de in dit deelgebied nieuw aangelegde samenhangende groenstructuur, waarvan het Rabotpark de kern vormt en die uitwaaiert in de groene ruimte rond de gashouders en verder doordringt in de omliggende wijken. De zone fungeert als openbaar wijkgroen ten behoeve van de bestaande omliggende wijken Rabot en Blaisantvest. Door het gebied als zone voor park te bestemmen, garandeert het RUP het openbare parkkarakter zonder de inrichting op voorhand te determineren.</p> <p>Recreatieve functies kunnen het park opladen met activiteit, zonder de groene kwaliteiten van het gebied in het gedrang te brengen. Ze worden daarom als nevenfunctie toegelaten.</p> <p>Heel specifiek kunnen de twee gashouders, naast een recreatieve bestemming, ook een sociale of culturele bestemming krijgen. Hierbij wordt gedacht aan een openluchttheater, sportterrein, speeltuin... Gezien de ligging in een parkgebied en de beperkte draagkracht van dit gebied is het niet wenselijk om hier een intensief gebruikte functie van te maken. Een dergelijke functie vereist immers bijkomende parkeergelegenheid, bijkomende toegankelijkheid (ook voor brandweer), laad en loszones en technische ruimtes die in een parkomgeving allemaal niet gewenst zijn.</p>	<p>De hoofdbestemming is openbaar park.</p> <p>Toegelaten nevenbestemmingen zijn: openluchtrecreatie, ondergronds parkeren Nevenbestemmingen zijn maar toegelaten voor zover ze ondersteunend zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>- Enkel de twee gashouders kunnen een sociale, culturele of recreatieve functie krijgen. De functie van de gashouders dient buurtgebonden te zijn.</p>
Bebouwingsvoorschriften	<p>Enkel constructies ten behoeve van de park- en/of recreatieve bestemming zoals speeltoestellen, zandbakken, zithoeken, kunstwerken, hondentoiletten, terrassen, infoborden, publiek sanitair, kiosk, e.d. zijn toegelaten.</p> <p>Als waardevol industrieel patrimonium getuigen de twee, als monument beschermde, gashouders en de bijhorende pompgebouwen van het rijke industriële verleden van dit deelgebied. Hun sterke beeldbepalende</p>	<p>In de zone voor park kunnen constructies opgericht worden die noodzakelijk zijn ter ondersteuning van de openbare parkfunctie. De maximale kroonlijsthoogte van gesloten constructies bedraagt 1 bouwlaag en 3,6 meter.</p> <p>De twee gashouders en de bijhorende pompgebouwen (zie aanduiding op het grafisch plan) mogen niet gesloopt worden. Gedeeltelijke sloop is echter mogelijk indien kan aangetoond worden,</p>

	<p>waarde verleent identiteit aan dit deelgebied. Daarom worden ze zo veel als mogelijk behouden en geïntegreerd binnen de parkaanleg.</p> <p>Om de twee gashouders een nieuwe functionele invulling te geven moeten bijkomende constructies (bebouwing) mogelijk zijn.</p>	<p>op basis van een architecturaal waardevol concept, dat voldoende waardevolle elementen van de constructie behouden blijven, zodat de ruimtelijke kwaliteit er op verbetert.</p> <p>In functie van een nieuwe invulling van de gashouders kunnen bijkomende constructies op de plaats van de gashouders opgericht worden. De maximum bouwhoogte hiervan is gelijk aan deze van de bestaande gashouders (in hoogste stand)</p>
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	<p>Bedoeling is één kwaliteitsvol groengebied te realiseren, waar de groene kwaliteiten overwegen. Om het groene karakter van het park te vrijwaren, wordt de verharde oppervlakte tot een minimum beperkt.</p> <p>Het RUP garandeert een minimale toegankelijkheid van de zone voor zacht verkeer en sluit de zone aan op het bestaande en geplande netwerk voor zacht verkeer.</p>	<p>In de zone blijft de verharde oppervlakte tot een minimum beperkt, constructies inclusief. Verharding kan enkel worden aangebracht ter ondersteuning van de parkfunctie of in functie van openluchtrecreatie.</p> <p>Looplijnen en fietsroutes lopen doorheen het park en het aantal verbindingen met de omliggende wijken wordt gemaximaliseerd (zie symbolische aanduiding voor een voetgangers- en fietsersverbinding op het grafisch plan).</p>
Voorschriften met betrekking tot parkeren	<p>Om het groene karakter van het park te vrijwaren, worden randvoorwaarden opgelegd aan het parkeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bovengrondse parkeerplaatsen schaden het parkkarakter en horen in deze zone niet thuis. - Ondergrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten als wordt aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatief park met bv. hoogstammig groen kan worden gerealiseerd. 	<p>In de zone mogen geen bovengrondse parkings worden gerealiseerd.</p> <p>Ondergrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten als wordt aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatief park kan worden gerealiseerd.</p>

Z.1.3. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in parkomgeving		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	<p>De huidige functies die in de zone aanwezig zijn (het gerechtsgebouw en het JeugdOntmoetingsCentrum) maken deel uit van het park. Nieuwe gemeenschapsvoorzieningen (ander dan bovenstaande) zijn niet toegestaan.</p>	<p>De hoofdbestemmingen van de zone zijn gemeenschapsvoorzieningen en openbaar park. Gemeenschapsvoorzieningen worden beperkt tot de bestaande vergunde bestemmingen, met name gerechtsgebouw en jeugd ontmoetingscentrum.</p>
Bebouwingsvoorschriften	<p>Verbouwingen aan de aanwezige vergunde constructies, zoals het gerechtsgebouw en het JeugdOntmoetingsCentrum, blijven mogelijk in functie van (milieu)technische constructies en/of veiligheidseisen en capaciteitsnood. Aangezien deze functies in een parkomgeving gelegen zijn, worden er beperkingen opgelegd bij uitbreidingen en dit zowel naar oppervlakte als naar bouwhoogte.</p>	<p>Bestaande vergunde gebouwen, mogen verbouwd en, in functie van dwingende (veiligheids- en/of milieu)eisen en capaciteitsnood, uitgebreid worden. Maximum 60 % van de zoneoppervlakte mag worden bebouwd.</p> <p>De maximale toegestane bouwhoogte is deze van het bestaande</p>

		gebouw dat verbouwd of uitgebreid wordt. Verhardingen in functie van het openbaar park en in functie van de ontsluiting van de gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten.
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	Om het groene karakter van het park te vrijwaren, worden randvoorwaarden opgelegd aan het parkeren: - Bovengrondse parkeerplaatsen schaden het parkkarakter en horen in deze zone niet thuis. - Ondergrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten als wordt aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatief park met bv. hoogstammig groen kan worden gerealiseerd. Hiervoor is een minimale dikte aan grond vereist.	De onbebouwde ruimte wordt als park ingericht. In de zone mogen geen bovengrondse parkings worden gerealiseerd. Ondergrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten als wordt aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatief park kan worden gerealiseerd.

Z.1.4. Zone voor infrastructuur in parkomgeving		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	Deze zone (in overdruk aangeduid op het grafisch plan) biedt ruimte voor een tram- en fietsbrug en voor de aansluiting van de trambrug op de bestaande tramlijnen op de as Opgeëistenlaan-Blaisantvest.	Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weg- en pleininfrastructuur in een parkomgeving
Bebouwingsvoorschriften	Deze infrastructuur wordt zo optimaal mogelijk geïntegreerd in het park. Ook de zone onder de brug wordt in het park geïntegreerd.	Alle noodzakelijke constructies voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de tram- en fietsbrug zijn toegelaten. De overblijvende delen worden als openbaar park ingericht
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	Om het groene karakter van het park te vrijwaren, worden randvoorwaarden opgelegd naar integratie van de brugconstructies. - Bovengrondse parkeerplaatsen schaden het parkkarakter en horen in deze zone niet thuis. - Ondergrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten als wordt aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatief park met bv. hoogstammig groen kan worden gerealiseerd. Hiervoor is een minimale dikte aan grond vereist.	De onbebouwde ruimte wordt als park ingericht. In de zone mogen geen bovengrondse parkings worden gerealiseerd. Ondergrondse parkeerplaatsen zijn verboden, tenzij wordt aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatief park kan worden gerealiseerd.

Z.1.5. Zone voor wegen		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	Deze zone is bestemd als weg. Hiermee wordt de onderliggende gewestplanbestemming van industriegebied veranderd naar zijn toekomstige bestemming van weg dienstig voor woongebied.	In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van wegenis.
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	De inrichting van deze zone gebeurt rekening houden met zijn functie en de functies in en schaal van de omgeving. Speciale aandacht gaat naar de beplantingen langsheen de openbare weg.	De inrichting van de zone is afgestemd op zijn functie als weg. De inrichting gebeurt zo dat zacht verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. Deze ruimten worden qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht.

1.6. Wegenis (symbolische aanduiding)		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	Om de zone 'stedelijk woongebied' te ontsluiten voor wegverkeer zonder de bestaande woonwijken te belasten, wordt de ontsluiting van die zone zo direct mogelijk verbonden met het hogere wegennet, i.c. de Gasmeterlaan. Het stratenpatroon van de wijk (bij voorkeur loodrecht op de Gasmeterlaan) brengt de toekomstige bewoners van de zone rechtstreeks in contact met de waterkant aan de Gasmeterlaan en met de groene ruimte van het Rabotpark. Bijgevolg gebeurt de hoofdontsluiting van de zone voor gemotoriseerd verkeer via minstens twee rechtstreekse aansluitingen op de Gasmeterlaan. Enkel de hoofdstructuur staat op het grafisch plan ingetekend als symbolische aanduiding voor wegenis. Hier bovenop is bijkomende wegenis mogelijk. De bijkomende wegenis is ondergeschikt aan de hoofdstructuur. De ontsluitingswegen hebben een openbaar karakter en worden na aanleg opgenomen binnen het openbaar domein van de stad.	De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de zone 'stedelijk woongebied' gebeurt via minstens twee rechtstreekse aansluitingen op de Gasmeterlaan. Na aanleg wordt de wegenis opgenomen binnen het openbaar domein van de stad.
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	Om het publieke karakter van de ontsluitingswegen te benadrukken, kunnen deze niet overbouwd worden. Gezien de schaarse open ruimte in de omliggende Rabotwijk, wordt een sobere, kwaliteitsvolle aanleg van de openbare ruimte nagestreefd. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar beplantingen langsheen de openbare weg	De wegenis ligt op maaiveldniveau heeft een vrije breedte van minstens 8 meter en is niet overbouwbaar. De wegenis wordt zo ingericht dat zacht verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. Deze ruimte wordt qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht.

1.7. Voetgangers- en fietsersverbinding (symbolische aanduiding)		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	<p>Bijkomende relaties voor zacht verkeer verbinden de bestaande (Rabot en Blaisantvest) en nieuwe (site Gasmeterlaan) woonbuurten met de fietsbrug, het Rabotpark en de Gasmeterlaan.</p> <p>Binnen dit deelgebied zijn minstens 2 oost-west-georiënteerde (tussen de Elsstraat en de zone voor park rond de gashouders) en minstens 4 noord-zuid-georiënteerde (tussen de Gasmeterlaan en de zone voor park) verbindingen voor zacht verkeer noodzakelijk, alsook een vlotte fietsverbinding tussen de Gasmeterlaan en de fietsbrug.</p> <p>Deze voetgangers- en fietsersverbindingen hebben een gegarandeerd openbaar karakter, doordat ze na aanleg worden opgenomen bij het openbaar domein van de stad.</p>	<p>De bijkomende verbindingen voor zacht verkeer staan op het grafisch plan ingetekend met een symbolische aanduiding voor een voetgangers- en fietsersverbinding.</p> <p>Deze voetgangers- en fietsersverbindingen zijn permanent en integraal publiek toegankelijk.</p>
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	<p>De locatie van deze voetgangers- en fietsersverbinding kan variëren ten opzichte van de symbolische aanduiding.</p> <p>Bij de inrichting van deze infrastructuur worden specifieke aspecten (tracé, dwarsprofiel, lengteprofiel, materiaalgebruik,...) bepaald door de bestemming en de inrichtingseigenschappen van de zone waarin de infrastructuur wordt aangelegd.</p> <p>Om de sociale veiligheid langs deze verbindingen voor zacht verkeer te optimaliseren, worden enkele minimale afmetingen meegegeven m.b.t. breedte en hoogte.</p> <p>Om de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit langs deze verbindingen voor zacht verkeer te garanderen, worden beperkingen opgelegd naar het gebruik door gemotoriseerd verkeer.</p>	<p>De voetgangers- en fietsersverbindingen worden zo ingericht dat zacht verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. De hierbij horende infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair, kunnen langs deze verbinding worden opgericht.</p> <p>De verbindingen voor zacht verkeer liggen op maaiveldniveau en hebben een vrij gabariet van minstens 3 meter breed. Ze zijn overbouwbaar, mits een vrije hoogte van 4 meter onder de overbouwing wordt gerespecteerd.</p> <p>De verbindingen voor zacht verkeer blijven gevrijwaard van bovengrondse in- en uitpandige parkings, behalve daar waar de symbolische aanduiding voor een fietsers- en voetgangersverbinding samenvalt met de symbolische aanduiding voor wegenis.</p>

Deelgebied 2 : Site Nieuwevaart

Z.2.1. Zone voor kleinhandel en wonen		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	<p>Op deze locatie speelt een bijkomende kleinhandelszone op stadsdeelniveau in op de goede bereikbaarheid. Het versterkt tevens de R40 als stadsboulevard. Bovendien kan het een stimulans vormen voor de opwaardering van het handelsapparaat langs de as Wondelgemstraat - Frans Van Ryhovelaan, de belangrijkste bestaande voorzieningen van de wijken Rabot en Bloemekenswijk.</p> <p>Om te voorkomen dat deze meer grootschalige handelsconcentratie de eigenheid van de omliggende buurten Rabot en Bloemekenswijk aantast, is de inplanting ervan zorgvuldig onderzocht. Dit wordt vertaald in volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om te voorkomen dat het bestaande handelsapparaat wordt ontwricht, worden grootschalige voorzieningen voor kleinhandel, horeca en recreatie uitgesloten. Alhoewel het Ruimtelijk Structuurplan Gent voor kleinhandelszones langs de R40 een maximum vloeroppervlakte van 12.000 m² vooropstelt (met handelsoppervlaktes beperkt tot 3.000 m² in de dagelijkse sector en tot 6.000 m² in de niet-dagelijkse sector) zijn de terreinafmetingen en de verplichte menging met de woonfunctie hier het meest beperkend. - Vanaf 1.500 m² bruto vloeroppervlakte moet een Mobiliteitseffectenrapport opgemaakt worden. - Het woonkarakter van de omliggende wijken wordt versterkt door een minimaal aandeel wonen op te leggen. 	<p>De hoofdbestemmingen van de zone zijn kleinhandel en wonen. Toegelaten nevenbestemmingen van de zone zijn: horeca, recreatie, kantoren en/of gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn maar toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de verenigbaarheid van de nevenbestemming met de onmiddellijke omgeving. - specifiek voor kleinhandel, horeca en recreatie samen geldt een maximum van 6000 m² bruto vloeroppervlakte over de gehele zone. - Bij een kleinhandelsoppervlakte van meer dan 1500 m² bruto vloeroppervlakte is een mobiliteitseffectenrapport noodzakelijk. In dit rapport wordt de impact van een verkeersgenererende functie op de omgeving onderzocht en worden milderende maatregelen voorgesteld indien nodig. <p>Minstens 30% van de te realiseren bruto vloeroppervlakte van alle functies binnen de zone is wonen.</p>
Inrichtingsvoorschriften	Een samenhangende ontwikkeling van de zone wordt gegarandeerd via de opmaak van een inrichtingsplan voor de volledige zone.	Aanvragen voor verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen in deze zone zijn steeds vergezeld van een inrichtingsplan voor de volledige zone.

<p>Bebouwingsvoorschriften</p>	<p>Om een evenwichtig straatbeeld te bekomen, schrijft de nieuwe bebouwing langs de Frans Van Rihovelaan zich in binnen het bestaande straatbeeld als een laagbouwvolume. Waar de meeste woningen langs de Frans Van Ryhovelaan 3 bouwlagen hoog zijn, kan dit gebouwencomplex omwille van zijn representatieve functie één bouwlaag hoger worden opgetrokken.</p> <p>Omdat de Nieuwevaart een onderdeel vormt van de stadsboulevard R40 en om de open ruimte van het Verbindingskanaal als stedelijke ruimte te versterken, wordt de noordelijke wand van de Nieuwevaart uitgebouwd als een helder afgelijnde stedelijke wand. Om voldoende massa te garanderen, wordt voor 50% van de gevellengte een minimale bouwhoogte gerealiseerd die gelijk is aan de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende Bloemekenswijk. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de openheid van het Verbindingskanaal.</p> <p>De bebouwing in deze zone richt zich in zowel naar de Frans Van Ryhovelaan als naar de Nieuwevaart. Nieuw toe te voegen volumes moeten op deze locaties een zo gesloten mogelijke wand creëren door zoveel mogelijk de rooilijn te volgen.</p> <p>Om voldoende levendigheid in het straatbeeld te creëren, moeten de handelsruimtes gericht zijn naar de Nieuwevaart en de Frans Van Ryhovelaan.</p> <p>Een verwijzing naar het industriële verleden wordt in stand gehouden doordat bepaalde onderdelen van de Filature du Rabot worden behouden. Een nieuwe invulling voor de zone houdt maximaal rekening met het waardevolle industriële karakter van de Filature du Rabot.</p> <p>Om geen hypotheek te leggen op toekomstige ontwikkelingen - In de studie Bruggen naar Rabot+ komt de kleine ring (R40) op lange termijn volledig op de Nieuwevaart te liggen. Het huidige profiel is net niet breed genoeg voor een kwalitatieve aanleg van een stedelijke ringweg. Daarom wordt de nieuwe bebouwing 3 m. noordwaarts voorzien.</p> <p>Om voldoende woonkwaliteit te garanderen worden minimum eisen opgelegd aan de buitenruimte bij de woning. Doel hiervan is om iedere</p>	<p>Langs de Frans Van Rihovelaan bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3 bouwlagen en 12,5 meter. 50 % van de gevellengte heeft een bouwhoogte van min. 9 m.</p> <p>Langs de Nieuwevaart bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 5 bouwlagen en 18 meter. 50 % van de gevellengte heeft een bouwhoogte van min. 9 m.</p> <p>Langs de Frans Van Ryhovelaan en Nieuwevaart is de zonegrens een verplichte bouwlijn.</p> <p>Handelsruimtes die aan de Nieuwevaart en Frans Van Ryhovestraat grenzen, hebben aan deze straten een etalageruimte met hoofdtoegang.</p> <p>De op het grafisch plan aangeduide waardevolle gebouwonderdelen van de Filature du Rabot mogen niet gesloopt worden. Gedeeltelijke sloop is mogelijk indien kan aangetoond worden, op basis van een architecturaal waardevol concept, dat voldoende waardevolle elementen van de constructie behouden blijven, en dat de ruimtelijke en architecturale kwaliteit verbetert.</p> <p>Voor gebouwen langs de Nieuwe Vaart geldt de op de op het grafisch plan aangeduide voorbouwlijn als verplichte bouwlijn.</p> <p>Iedere woning beschikt over een buitenruimte die minstens 10% van de totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt en die minstens</p>
---------------------------------------	---	---

	woning te voorzien van een functioneel terras of tuin, waarvan comfortabel gebruik kan gemaakt worden als buitenleefruimte. Vrij essentieel is dat een tafel met rondom stoelen kan buitengeplaatst worden.	10 m² groot is. Grondgebonden woningen hebben een tuin met een minimale oppervlakte van 30 m².
Voorschriften met betrekking tot parkeren	Gezien de schaarse open ruimte in de omliggende Bloemekenswijk, is het noodzakelijk dat alle bijkomende openbare ruimte wordt ingericht met het oog op maximale verblijfskwaliteit. In functie daarvan worden randvoorwaarden opgelegd aan het parkeren en aan laden en lossen: - Parkings voor de zone ontsluiten rechtstreeks via de Frans Van Rihovelaan en/of Nieuwvaart - Binnen de zone gebeurt parkeren ondergronds. - Het laden en lossen voor de handelsfuncties wordt ruimtelijk geïntegreerd en zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.	Alle parkings binnen de zone ontsluiten rechtstreeks via de Frans van Rihovelaan en/of Nieuwvaart. Parkings ten behoeve van de zone worden ondergronds voorzien. Inritten van ondergrondse parkings vallen steeds volledig binnen de private kavelgrenzen. De laad- en losruimtes voor de kleinhandelsfuncties wordt ruimtelijk geïntegreerd en zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.
Voorkooprecht	Om bovenstaande visie op lange termijn te kunnen uitvoeren is een recht van voorkoop van toepassing in deze zone.	Binnen de hele zone is een recht van voorkoop van toepassing, als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. de Stad Gent 2. het AG SOB

Z.2.2. Stedelijk woongebied		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	Binnen deze zone zijn op het grafisch plan volgende twee projectzones aangeduid: - Projectzone A betreft het vrijgekomen terrein met bijhorende gebouwen van de voormalige industriële site Filature du Rabot (FdR) tussen Nieuwvaart en de Frans Van Rihovelaan. Om de woonkwaliteiten van de groene parkomgeving niet in het gedrang te brengen, zijn hier enkel activiteiten met een beperkte mobiliteit op hun plaats.	Binnen deze zone zijn op het grafisch plan twee projectzones aangeduid: projectzone A (Z2.2.A) en projectzone B (Z2.2.B). Binnen deze projectzones gelden specifieke voorschriften. In Z2.2.A is de hoofdbestemming wonen. Toegelaten nevenbestemmingen zijn: kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare, groene en verharde ruimten, lokale openbare wegen, socio-culturele inrichtingen,

	<p>Nieuwe woningbouwprojecten binnen deze zone moeten het bestaande woningenbestand van de Bloemekenswijk verrijken met ruimere grondgebonden eengezinswoningen met tuin. Om het aandeel ruimere kwalitatieve wooneenheden op te krikken, worden hier ook een minimum percentage duplexwoningen voorzien.</p> <p>Bovendien vraagt de Stad Gent dat bij woningbouwprojecten van meer dan 50 wooneenheden minstens 20% sociale wooneenheden gerealiseerd worden.</p> <p>- Projectzone B betreft het vrijgekomen terrein met bijhorende gebouwen van de voormalige industriële site Filature de la Nouvelle Orléans (FNO) tussen Nieuwevaart en de Roggestraat.</p> <p>Omwille van zijn ligging, die enerzijds rechtstreeks aansluit bij de goed uitgeruste kern van de Bloemekenswijk en zich anderzijds op fietsafstand bevindt van de binnenstad en de groene stadsrand, biedt dit RUP de mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen als een gemengd stedelijk woongebied. Rekening houdend met de ligging en de bestaande ruimtes zijn diverse invullingen van de FNO-site mogelijk. Deze kan zowel ontwikkeld worden als woonwijk of als complex voor openbare diensten en/ of logistieke bedrijven.</p> <p>Omwille van hun onverenigbaarheid met het gewenste lage mobiliteitsprofiel in deze rustige omgeving, worden bezoekersintensieve en/of verkeersgenererende voorzieningen expliciet uitgesloten.</p>	<p>recreatieve voorzieningen en lokale openbare wegen.</p> <p>Verboden bestemmingen zijn: groothandel en infrastructuur voor grootschalige evenementen.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn maar toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de verenigbaarheid van de nevenbestemming met de onmiddellijke omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; <p>M.b.t. de bestemming is binnen Z2.2.A minstens 20% van het totale aantal wooneenheden een grondgebonden woning. 10% van het aantal wooneenheden in meergezinswoningen wordt als duplexwoning geconcipeerd.</p> <p>In Z2.2.B is de hoofdbestemming zowel wonen en aan wonen verwante voorzieningen. Onder aan wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen (buurtgebonden), horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, recreatieve voorzieningen en lokale openbare wegen.</p> <p>Deze functies zorgen voor geen grote verkeersopwekking en zijn niet bezoekersintensief. Verboden bestemmingen zijn: groothandel, infrastructuur voor grootschalige evenementen, kantoren met loketfuncties.</p>
--	---	---

Inrichtingsvoorschriften	De gedetailleerde invulling van de op het grafisch plan aangeduide projectzones wordt niet in dit RUP vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van deze projectzones wordt gegarandeerd via de opmaak van een inrichtingsplan voor de volledige projectzone.	Binnen de op het grafisch plan aangeduide projectzones zijn aanvragen voor verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen steeds vergezeld van een samenhangend inrichtingsplan voor de volledige projectzone.
Bebouwingsvoorschriften	<p>Om een diversiteit aan woningtypes te stimuleren (rijwoningen, patio-woningen, geschakelde woningen...) worden geen verordenende bepalingen opgelegd m.b.t. de algemene morfologie van de bebouwing. Tenzij anders bepaald, kunnen bouwhoogtes en bouwdieptes dus variëren, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, maar ze moeten steeds gemotiveerd worden vanuit de woonkwaliteit voor de omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval, minimale privacygaranties...</p> <p>Om voldoende woonkwaliteit te garanderen worden minimum eisen opgelegd aan de buitenruimte bij de woning. Doel hiervan is om iedere woning te voorzien van een functioneel terras of tuin, waarvan comfortabel gebruik kan gemaakt worden als buitenleefruimte. Vrij essentieel is dat een tafel met rondom stoelen kan buitengeplaatst worden.</p> <p>Voor projectzone A gelden volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:</p> <p>Om een evenwichtig straatbeeld te bekomen, schrijft de nieuwe bebouwing langs de Frans Van Rihovelaan zich in binnen het bestaande straatbeeld als een laagbouwvolume. Waar de meeste woningen langs de Frans Van Ryhovelaan 3 bouwlagen hoog zijn, kan dit gebouwencomplex omwille van zijn representatieve functie één bouwlaag hoger worden opgetrokken.</p> <p>Omdat de Nieuwevaart een onderdeel vormt van de stadsboulevard R40 en om de open ruimte van het Verbindingskanaal als stedelijke ruimte te versterken, wordt de noordelijke wand van de Nieuwevaart uitgebouwd als een afgelijnde stedelijke wand. Dit vertaalt zich in volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bebouwing langs de Nieuwevaart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om een afgelijnde wand te genereren, worden gebouwen aan de Nieuwe Vaart op de verplichte voorbouwlijn voorzien. 	<p>Iedere woning beschikt over een buitenruimte die minstens 10% van de totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt en die minstens 10 m² groot is.</p> <p>Grondgebonden woningen hebben een tuin met een minimale oppervlakte van 30 m².</p> <p>M.b.t. de bebouwing gelden volgende bepalingen binnen Z2.2.A</p> <p>In een strook van 40 m. diep langs de Frans Van Rihovelaan bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3 bouwlagen en 12,5 meter. 50 % van de gevellengte aan de Frans Van Ryhovelaan heeft een bouwhoogte van min. 9 m.</p> <p>Voor gebouwen langs de Nieuwe Vaart geldt de op de op het grafisch plan aangeduide voorbouwlijn als verplichte bouwlijn.</p>

	<p>- Om voldoende massa te garanderen, wordt een minimale bouwhoogte gerealiseerd die gelijk is aan de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende Bloemekenswijk. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de openheid van het Verbindingskanaal.</p> <p>- Omwille van zijn representatieve ligging op de hoek van de Nieuwevaart en de zone voor park, en omdat deze locatie bijna volledig is omgeven door open ruimte, kan bij wijze van accent, één beperkt hoger gebouw gerealiseerd worden. Dit gebouw zal 3 bouwlagen hoger zijn dan de gebouwen langs de Nieuwe Vaart. Dit gebouw dient voldoende slank te zijn en de positionering dient zo te gebeuren zodat dit gebouw niet in concurrentie treedt met het hoofdgebouw van de Filature de la Nouvelle Orleans.</p> <p>Met het oog op voldoende licht en lucht en een optimale bezonning van de aangrenzende groengebieden, worden enkele minimale vormvereisten vastgelegd m.b.t. bouwhoogtes, die een te grote schaduwwerking van de gebouwen in het park moeten vermijden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwhoogte op de rooilijn met de aangrenzende zone voor park wordt bepaald door de bestaande omgevende bebouwing in de Bloemekenswijk. - In het binnengebied wordt de maximaal toegestane bouwhoogte bepaald door de toegestane bouwhoogte langs de Nieuwevaart. <p>Voor projectzone B gelden volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden: Bepaalde onderdelen van de Filature de la Nouvelle Orleans worden behouden als verwijzing naar het industriële verleden. Gezien het gebouw eigenheid verleent aan het nieuwe gemengde woongebied, houdt een nieuwe invulling voor projectzone B maximaal rekening met het waardevolle industriële karakter van de Filature de la Nouvelle Orleans.</p> <p>Bestaande groengebieden worden zo veel mogelijk met elkaar verbonden via groene (ecologische) verbindingen.</p> <p>Met het oog op voldoende licht en lucht en een optimale bezonning van de aangrenzende groengebieden, worden enkele minimale vormvereisten vastgelegd m.b.t. bouwhoogtes, die een te grote schaduwwerking van de gebouwen in het park moeten vermijden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwhoogte op de rooilijn met de aangrenzende zone voor park wordt bepaald door de bestaande omgevende bebouwing in de Bloemekenswijk. - In het binnengebied wordt de maximaal toegestane bouwhoogte 	<p>Langs de Nieuwevaart bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 5 bouwlagen en 18 meter. 50 % van de gevellengte heeft een bouwhoogte van min. 9 m.</p> <p>Op de hoek van de Nieuwevaart en de zone voor park mag één gebouw gerealiseerd worden met een grondvlak van maximaal 400 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 8 bouwlagen en 29 meter.</p> <p>Op de zonegrens met de aangrenzende zone voor park bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3 bouwlagen of 11 meter. Vanaf hier kan de bouwhoogte toenemen onder een denkbeeldig 45 graden-vlak tot een maximale toegestane kroonlijsthoogte van 5 bouwlagen of 18 meter voor het resterende deel van de zone.</p> <p>M.b.t. de bebouwing gelden volgende bepalingen binnen Z2.2.B De gevels en structuur van de op het grafisch plan aangeduide waardevolle gebouwendelen van de Filature de la Nouvelle Orleans mogen niet gesloopt worden. Gedeeltelijke sloop is mogelijk indien kan aangetoond worden, op basis van een architecturaal waardevol concept, dat voldoende waardevolle elementen van de constructie behouden blijven, en dat de ruimtelijke en architecturale kwaliteit verbetert. Deze gebouwen worden geïntegreerd binnen een totaalproject voor de op het grafisch plan aangeduide projectzone B.</p> <p>Doorheen Z2.2.B wordt een groene (ecologische) verbinding gerealiseerd die het park op de vroegere site Filature de la Nouvelle Orleans verbindt met de zone voor park langs de Lieve.</p> <p>Op de zonegrens bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3 bouwlagen of 11 meter. Vanaf hier kan de bouwhoogte toenemen onder een denkbeeldig 45 graden-vlak tot de maximale toegestane kroonlijsthoogte. De maximaal toegestane kroonlijsthoogte bedraagt 5 bouwlagen en 18 meter.</p>
--	--	--

	<p>bepaald door de waardevolle gebouwonderdelen van de Filature de la Nouvelle Orléans, dat het meest dominante gebouwencomplex in deze omgeving moet blijven.</p>	
<p>Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte</p>	<p>Om onnodige circulatie van gemotoriseerd verkeer doorheen de zone te vermijden, wordt de ontsluiting van de zone zo direct mogelijk verbonden met het hogere wegennet.</p> <p>Om een diversiteit aan vegetatie te stimuleren, worden geen verordenende bepalingen opgelegd m.b.t. de gedetailleerde inrichting van de onbebouwde delen. Met het oog op kwalitatieve functionele buitenruimtes, worden wel enkele duurzaamheidsprincipes meegegeven die als afwegingskader voor de vergunningverlening zullen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale inrichting met waterdoorlatende materialen i.f.v. een gezonde waterhuishouding; - maximale ingroening van privé tuinen die aansluiten op openbaar groen, bijvoorbeeld met hoogstammige bomen en struiken en groene erfafscheidingen; - aanleg van groendaken in het geval van platte daken i.f.v. waterinfiltratie, isolatie en zichten voor de burens, enz. - de inrichting van de onbebouwde ruimte versterkt het karakter van de groene parkomgeving: <ul style="list-style-type: none"> - de groene kernen worden via groene verbindingen maximaal onderling verknoot. - de nieuwe parkgebieden dringen zoveel mogelijk door tot in het hart van de nieuwe stedelijke woongehelen. - de groeninrichting van de onbebouwde ruimte kent een gradiënt van een openbaar naar een meer privé karakter, vanaf de zonegrenzen met de aangrenzende zone voor park naar het hart van de nieuwe stedelijke woongehelen toe. <p>De waterloop de Lieve wordt in ere hersteld. Maximale aandacht dient te gaan naar het terug zichtbaar maken (door bv. oeververlaging) en naar een natuurontwikkeling langsheen de waterloop.</p> <p>In de strook tussen Lieve en Nieuwevaart gaat maximale aandacht naar het behouden van de openheid zodat de link tussen Lieve, Nieuwevaart en park op de FNO-site behouden blijft.</p>	<p>De ontsluiting van deze zone voor wegverkeer verloopt via de symbolische aanduidingen voor wegenis doorheen de zone (zie aanduiding op het grafisch plan).</p> <p>De onbebouwde delen worden maximaal groen ingericht, in een samenhangende inrichting met de aangrenzende zone voor park.</p> <p>In een strook van 10 m. breed langsheen de zone voor waterloop wordt de inrichting maximaal afgestemd op</p> <ul style="list-style-type: none"> • een natuurvriendelijke oevervegetatieontwikkeling langsheen deze waterloop • het maximaal zichtbaar maken van deze waterloop. <p>In een strook van 50 m. diep vanaf de Nieuwevaart wordt de Lieve maximaal zichtbaar gemaakt. Deze strook wordt gevrijwaard van</p>

		bebouwing en wordt maximaal begroend.
Voorschriften met betrekking tot parkeren	<p>Gezien de schaarse open ruimte in de omliggende Bloemekenswijk, is het noodzakelijk dat alle bijkomende openbare ruimte wordt ingericht met het oog op maximale verblijfskwaliteit. In functie daarvan worden randvoorwaarden opgelegd aan het parkeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkings voor de projectzones binnen deze zone ontsluiten zo rechtstreeks mogelijk op het hogere wegennet. - Binnen de zone gebeurt parkeren ondergronds. - De verharde inrichting van de zone in functie van parkeerinfrastructuur (bovengrondse parkings, inritten...) wordt beperkt tot de kern van de projectzones, zodat de randen maximaal kunnen aansluiten bij de verblijfskwaliteiten van de groene parkomgeving. 	<p>Parkings voor de projectzone A ontsluiten via de symbolische aanduiding voor wegenis doorheen deze projectzone, zoals die staat aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Parkings voor de projectzone B ontsluiten via de symbolische aanduiding voor wegenis doorheen deze projectzone, zoals die staat aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Parkings ten behoeve van de projectzones worden ondergronds voorzien. Inritten van ondergrondse parkings vallen steeds volledig binnen de private kavelgrenzen.</p> <p>Bovengrondse parkings en toegangen tot een ondergrondse parking moeten minstens 20 meter verwijderd zijn van de zonegrens met de aangrenzende zone voor park.</p>
Voorkooprecht	Om bovenstaande visie op lange termijn te kunnen uitvoeren is een recht van voorkoop van toepassing in deze zone.	<p>Binnen de hele zone is een recht van voorkoop van toepassing, als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de Stad Gent 2. het AG SOB

Z.2.3. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	De bestaande brandweerkazerne krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden.	De hoofdbestemming van de zone is gemeenschapsvoorzieningen.
Bebouwingsvoorschriften	<p>Met het oog op eventueel noodzakelijke uitbreidingen voor de brandweerkazerne, kan de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen worden verhard en bebouwd. Met het oog op voldoende licht en lucht en een optimale bezonning van de aangrenzende groengebieden, worden enkele minimale vormvereisten vastgelegd m.b.t. bouwhoogtes, die een te grote schaduwwerking van de gebouwen in het park moeten vermijden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwhoogte op de rooilijn met de aangrenzende zone voor park wordt bepaald door de bestaande omgevende bebouwing in de Bloemekenswijk. 	<p>De volledige zone kan verhard en bebouwd worden.</p> <p>Op de rooilijn met de aangrenzende zone voor park bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3 bouwlagen en 11 meter. Vanaf hier kan de bouwhoogte toenemen onder een denkbeeldig 45 graden-vlak tot de maximale toegestane kroonlijsthoogte. De maximaal toegestane kroonlijsthoogte bedraagt 5 bouwlagen en 18 meter.</p>

	- In het binnengebied wordt de maximaal toegestane bouwhoogte bepaald door de waardevolle gebouwonderdelen van de Filature de la Nouvelle Orléans, dat het meest dominante gebouwencomplex in deze omgeving moet blijven.	
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	<p>Om de omliggende Bloemekenswijk niet nodeloos te belasten, ontsluit de brandweerkazerne rechtstreeks via de Nieuwevaart.</p> <p>Om een diversiteit aan vegetatie te stimuleren, worden geen verordenende bepalingen opgelegd m.b.t. de gedetailleerde inrichting van de onbebouwde delen. Met het oog op kwalitatieve functionele buitenruimtes, worden wel enkele duurzaamheidsprincipes meegegeven die als afwegingskader voor de vergunningverlening zullen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale inrichting met waterdoorlatende materialen i.f.v. een gezonde waterhuishouding; - maximale ingroening van privé tuinen die aansluiten op openbaar groen, bijvoorbeeld met hoogstammige bomen en struiken en groene erfafscheidingen; - aanleg van groendaken in het geval van platte daken i.f.v. waterinfiltratie, isolatie en zichten voor de burens... <p>Gezien de schaarse open ruimte in de omliggende Bloemekenswijk, is het noodzakelijk dat de inrichting van de onbebouwde ruimte het karakter van de groene parkomgeving versterkt.</p>	De onbebouwde delen worden maximaal groen ingericht, in een samenhangende inrichting met de aangrenzende zone voor park.

Z.2.4. Zone voor bestaande kleinhandel of wonen		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	<p>Deze zone vormt de overgang tussen de groengebieden die de Bloemekenswijk omgeven en de bebouwing van de wijk zelf. Ofwel kan de bestaande kleinhandelsfunctie met parking deels behouden blijven, mits de parking een groene aanleg krijgt die het karakter van de groene parkomgeving versterkt.</p> <p>Ofwel krijgt de zone de bestemming wonen. Hiermee kan de aanzet gegeven worden voor de herontwikkeling van het meer noordelijk gelegen industriegebied als een gemengd stedelijk woongebied.</p> <p>Specifiek voor deze zone is het de bedoeling de bebouwing langs de Roggestraat als een gesloten bouwblok af te werken.</p>	<p>De hoofdbestemming van de zone is kleinhandel of wonen.</p> <p>Indien de bestemming kleinhandel gerealiseerd wordt, geldt deze bestemming exclusief voor de volledige zone.</p> <p>Indien de bestemming wonen gerealiseerd wordt, geldt deze bestemming exclusief voor de volledige zone.</p>

Inrichtingsvoorschriften	De gedetailleerde invulling van deze zone, wordt niet in dit RUP vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van de zone als gemengd stedelijk woongebied wordt gegarandeerd via de opmaak van een inrichtingsplan voor de volledige zone.	Binnen deze zone zijn aanvragen voor verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen, steeds vergezeld van een samenhangend inrichtingsplan voor de volledige zone.
Bebouwingsvoorschriften	<p>Om de groene kwaliteiten van de omgeving maximaal te versterken, geldt een bouwverbod in deze zone.</p> <p>De bestaande vergunde opslagplaatsen kunnen behouden blijven.</p> <p>In het geval de bestemming wonen wordt gerealiseerd, worden, om een diversiteit aan woningtypes te stimuleren (rijwoningen, patiowoningen, geschakelde woningen...), geen verordenende bepalingen opgelegd m.b.t. de algemene morfologie van de bebouwing. Tenzij anders bepaald, kunnen bouwdieptes variëren, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, maar ze moeten steeds gemotiveerd worden vanuit de woonkwaliteit voor de omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval, minimale privacygaranties...</p> <p>In het geval de bestemming wonen wordt gerealiseerd, wordt de maximale bouwhoogte bepaald door de bestaande omgevende bebouwing in de Bloemekenswijk.</p>	<p>In geval de bestemming kleinhandel wordt gerealiseerd: In de zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van de bestaande vergunde constructies en constructies die noodzakelijk zijn ter ondersteuning van de parkingfunctie. De maximale kroonlijsthoogte van nieuwe gesloten constructies bedraagt 1 bouwlaag of 3,6 meter. Bestaande vergunde gebouwen, die afwijken van deze voorschriften, mogen verbouwd worden met behoud van inplanting, hoogte, volume.</p> <p>Een motivatie is vereist voor de morfologie van de woningen.</p> <p>In het geval de bestemming wonen wordt gerealiseerd, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3 bouwlagen en 11 meter.</p>
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	<p>Om onnodige circulatie van gemotoriseerd verkeer doorheen de zone te vermijden, ontsluit de zone zo direct mogelijk op het hogere wegennet.</p> <p>Om één kwaliteitsvol groengebied te realiseren rondom de dichtbebouwde Bloemekenswijk, krijgen alle zones een maximale groene inrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het geval de bestemming kleinhandel wordt gerealiseerd, wordt een minimale beplantingsnorm meegegeven voor de bestaande parking. 	<p>De ontsluiting van deze zone gebeurt rechtstreeks via de Roggestraat.</p> <p>In het geval de bestemming kleinhandel wordt gerealiseerd, geldt volgend voorschrift: Minimum 10% van de onbebouwde zone wordt beplant. Per 200 m² terreinoppervlakte en verspreid over de volledige zone, moet er minstens één hoogstamboom aangeplant worden.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - In het geval de bestemming wonen wordt gerealiseerd, is het noodzakelijk dat de inrichting van de onbebouwde ruimte het karakter van de groene parkomgeving versterkt. <p>Om een diversiteit aan vegetatie te stimuleren, worden geen verordenende bepalingen opgelegd m.b.t. de gedetailleerde inrichting van de onbebouwde delen. Met het oog op kwalitatieve functionele buitenruimtes, worden wel enkele duurzaamheidsprincipes meegegeven die als afwegingskader voor de vergunningverlening zullen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale inrichting met waterdoorlatende materialen i.f.v. een gezonde waterhuishouding; - maximale ingroening van privé tuinen die aansluiten op openbaar groen, bijvoorbeeld met hoogstammige bomen en struiken en groene erfafscheidingen; - aanleg van groendaken in het geval van platte daken i.f.v. waterinfiltratie, isolatie en zichten voor de burens, enz. 	<p>In het geval de bestemming wonen wordt gerealiseerd, worden de onbebouwde delen maximaal groen ingericht, in samenhang met de aangrenzende zone voor park.</p>
--	--	---

Z.2.5. Zone voor park		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	<p>Door de bestaande groene ruimtes te beschermen, komt dit RUP tegemoet aan het rijpend groentekort van de Bloemekenswijk en biedt het een juridisch kader voor een verdere ontwikkeling van deze groengebieden, waaronder het kwelgebied op de FNO-site. De zone fungeert als openbaar wijkgroen ten behoeve van de omliggende Bloemekenswijk.</p> <p>Recreatieve functies kunnen het park opladen met activiteit, zonder de roeping van het gebied in het gedrang te brengen. Ze worden daarom als nevenfunctie toegelaten.</p> <p>In functie van de noodzakelijke ontsluiting van de Brandweerkazerne is één noordwaardse weg vanaf de zone voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.</p>	<p>De hoofdbestemming is openbaar park.</p> <p>Toegelaten nevenbestemming is openluchtrecreatie.</p> <p>De nevenbestemmingen is maar toegelaten voor zover deze ondersteunend is aan de hoofdbestemming.</p> <p>Wegenis in functie van de brandweer is enkel toegestaan op 1 route en in noordwaartse richting.</p>
Bebouwingsvoorschriften	<p>Enkel constructies ten behoeve van de park- en/of recreatieve bestemming zoals speeltoestellen, zandbakken, zithoeken, kunstwerken, hondentoiletten, terrassen, infoborden, publiek sanitair, kiosk, e.d. zijn toegelaten.</p>	<p>In de zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van constructies die noodzakelijk zijn ter ondersteuning van de parkfunctie of rechtstreeks verband houden met openluchtrecreatie. De maximale kroonlijsthoogte van gesloten constructies bedraagt 1 bouwlaag of 3,6 meter.</p>

<p>Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte</p>	<p>Bedoeling is één kwaliteitsvol groengebied te realiseren, waar de groene kwaliteiten overwegen. Om het groene karakter van het park te vrijwaren, wordt de verharde oppervlakte tot een minimum beperkt. De eventuele brandweerweg dient optimaal geïntegreerd te worden in de parkzone.</p> <p>Het RUP garandeert een minimale toegankelijkheid van de zone voor zacht verkeer en sluit de zone aan op het bestaande en geplande netwerk voor zacht verkeer.</p> <p>Om conflicten tussen beide gebruikersgroepen te vermijden wordt de route voor de brandweer losgekoppeld van de fiets- en voetgangersroute richting fietsersbrug.</p> <p>De waterloop de Lieve wordt in ere hersteld. Maximale aandacht dient te gaan naar het terug zichtbaar maken (door bv. oeververlaging) en naar een natuurontwikkeling langsheen de waterloop.</p>	<p>In de zone blijft de verharde oppervlakte tot een minimum beperkt, constructies inclusief. Verharding kan enkel worden aangebracht ter ondersteuning van de parkfunctie, in functie van zachte recreatie of in functie van een brandweerweg.</p> <p>Looplijnen en fietsroutes lopen doorheen het park en het aantal verbindingen met de omliggende wijken wordt gemaximaliseerd (zie symbolische aanduiding voor een voetgangers- en fietsersverbinding op het grafisch plan).</p> <p>De brandweerroute mag niet samenvallen met de voetgangers- en fietsersverbinding, zoals voorzien op plan.</p> <p>In een strook van 10 m. breed langsheen de zone voor waterloop wordt de inrichting maximaal afgestemd op</p> <ul style="list-style-type: none"> • een natuurvriendelijke oevervegetatieontwikkeling langsheen deze waterloop • het maximaal zichtbaar maken van deze waterloop.
<p>Voorschriften met betrekking tot parkeren</p>	<p>Om het groen en publieke karakter van het park te vrijwaren, mag er in de zone niet geparkeerd worden. Parkeerplaatsen t.b.v. functies in de parkzone worden gerealiseerd buiten de zone.</p>	<p>In de zone geldt een parkeerverbod.</p>

<p>Z.2.6. Zone voor waterloop</p>		
	<p>Niet verordenend</p>	<p>Verordenend</p>
	<p>Ruimtelijke opties</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Bestemmingsvoorschriften</p>	<p>Deze zone omvat de waterloop de Lieve. Doel is deze waterloop te herwaarderen en meer zichtbaar te maken. De waterloop kan structurerend werken voor het openbaar domein en kan opnieuw een ecologische verbindende functie vervullen.</p>	<p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg, de ontwikkeling en het beheer van de waterloop volgens de principes en technieken van de natuurtechnische milieubouw.</p>
<p>Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte</p>	<p>De waterloop moet kwalitatief kunnen ingericht worden. Een ecologische inrichting primeert. Ter hoogte van de verbinding voor voetgangers en fietsers is een brugconstructie mogelijk.</p>	<p>De inrichting van deze zone is afgestemd op zijn functie als waterloop en de erbij horende infrastructuur. Alle werken en handelingen zijn toegelaten die voor het waterbeheer een verdere ecologische ontwikkeling en toegankelijk maken (brugconstructie) noodzakelijk zijn. Verharding wordt zo veel als mogelijk beperkt.</p>

Z.2.7. Zone voor wegen		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	De Frans Van Ryhovelaan is een belangrijke invalsweg.	In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van wegenis.
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	Gezien de schaarse open ruimte in de omliggende Bloemekenswijk, wordt een sobere, kwaliteitsvolle aanleg van de openbare ruimte nagestreefd. Bijzondere aandacht gaat naar groenvoorzieningen langsheen de openbare weg.	De inrichting van de zone is afgestemd op zijn functie als weg. De inrichting gebeurt zo dat zacht verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. Deze ruimten worden qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht.

2.8. Wegenis (symbolische aanduiding)		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	Om onnodige circulatie van gemotoriseerd verkeer doorheen de zone 'stedelijk woongebied' te vermijden, wordt de ontsluiting van die zone zo direct mogelijk verbonden met het hogere wegennet. Die ontsluitingsweg staat op het grafisch plan ingetekend met een symbolische aanduiding voor wegenis. De ontsluitingsweg heeft een openbaar karakter en wordt na aanleg opgenomen binnen het openbaar domein van de stad.	De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de op het grafisch plan aangeduide Z2.2.A gebeurt via een weg die rechtstreeks aantakt op de Nieuwevaart en de Roggestraat. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de op het grafisch plan aangeduide Z2.2.B gebeurt via een weg die rechtstreeks aantakt op de Nieuwevaart en de Roggestraat. Na aanleg wordt de wegenis opgenomen bij het openbaar domein.
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	Om het publieke karakter van de ontsluitingswegen te benadrukken, kunnen deze niet overbouwd worden. Gezien de schaarse open ruimte in de omliggende Bloemekenswijk, wordt een sobere, kwaliteitsvolle aanleg van de openbare ruimte nagestreefd. Bijzondere aandacht gaat naar groenvoorzieningen langsheen de openbare weg.	De wegenis ligt op maaiveldniveau, heeft een vrij gabarriet van minstens 8 meter breed en is niet overbouwbaar. De grafische aanduiding van de wegenis is indicatief. De symbolische aanduidingen voor wegenis worden zo ingericht dat zacht verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. Deze ruimte wordt qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht.

2.9. Voetgangers- en fietsersverbinding (symbolische aanduiding)		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemmingsvoorschriften	<p>Een bijkomende fietsverbinding tussen de Roggestraat en de Gaardeniersweg biedt een veilig en comfortabel alternatief voor de bewoners van de Bloemekenswijk om aan te sluiten op de nieuw te realiseren fietsbrug over het Verbindingskanaal om zo de binnenstad te bereiken.</p> <p>De nieuwe kleinhandelszone langs de Frans Van Rijnhovelaan wordt via een bijkomende doorsteek voor zacht verkeer rechtstreeks verbonden met het achterliggende woonproject en het Park op de FNO-site.</p> <p>Deze voetgangers- en fietsersverbindingen zijn ten allen tijde toegankelijk.</p>	<p>De bijkomende verbindingen voor zacht verkeer staan op het grafisch plan ingetekend als symbolische aanduiding voor een voetgangers- en fietsersverbinding.</p> <p>Deze voetgangers- en fietsersverbindingen hebben een openbaar karakter.</p>
Voorschriften met betrekking tot de onbebouwde ruimte	<p>De locatie van deze voetgangers- en fietsersverbinding kan variëren. ten opzichte van de symbolische aanduiding.</p> <p>Bij de inrichting van deze infrastructuur worden specifieke aspecten (tracé, dwarsprofiel, lengteprofiel, materiaalgebruik,...) bepaald door de bestemming en de inrichtingseigenschappen van de zone waarin de infrastructuur wordt aangelegd.</p> <p>Om de sociale veiligheid langs deze verbindingen voor zacht verkeer te optimaliseren, worden enkele minimale afmetingen meegegeven m.b.t. breedte en hoogte.</p> <p>Om de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit langs deze verbindingen voor zacht verkeer te garanderen, worden beperkingen opgelegd naar het gebruik door gemotoriseerd verkeer.</p>	<p>De grafische aanduiding van de voetgangers- en fietsersverbinding is indicatief.</p> <p>De voetgangers- en fietsersverbindingen worden zo ingericht dat zacht verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. De hiervoor noodzakelijke infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair, kunnen langs deze verbinding worden opgericht.</p> <p>De verbindingen voor zacht verkeer liggen op maaiveldniveau en hebben een vrij gabariet van minstens 3 meter breed. Ze zijn overbouwbaar, mits een vrije hoogte van 4 meter onder de overbouwing wordt gerespecteerd.</p> <p>De verbindingen voor zacht verkeer blijven gevrijwaard van bovengrondse in- en uitpandige parkings.</p>