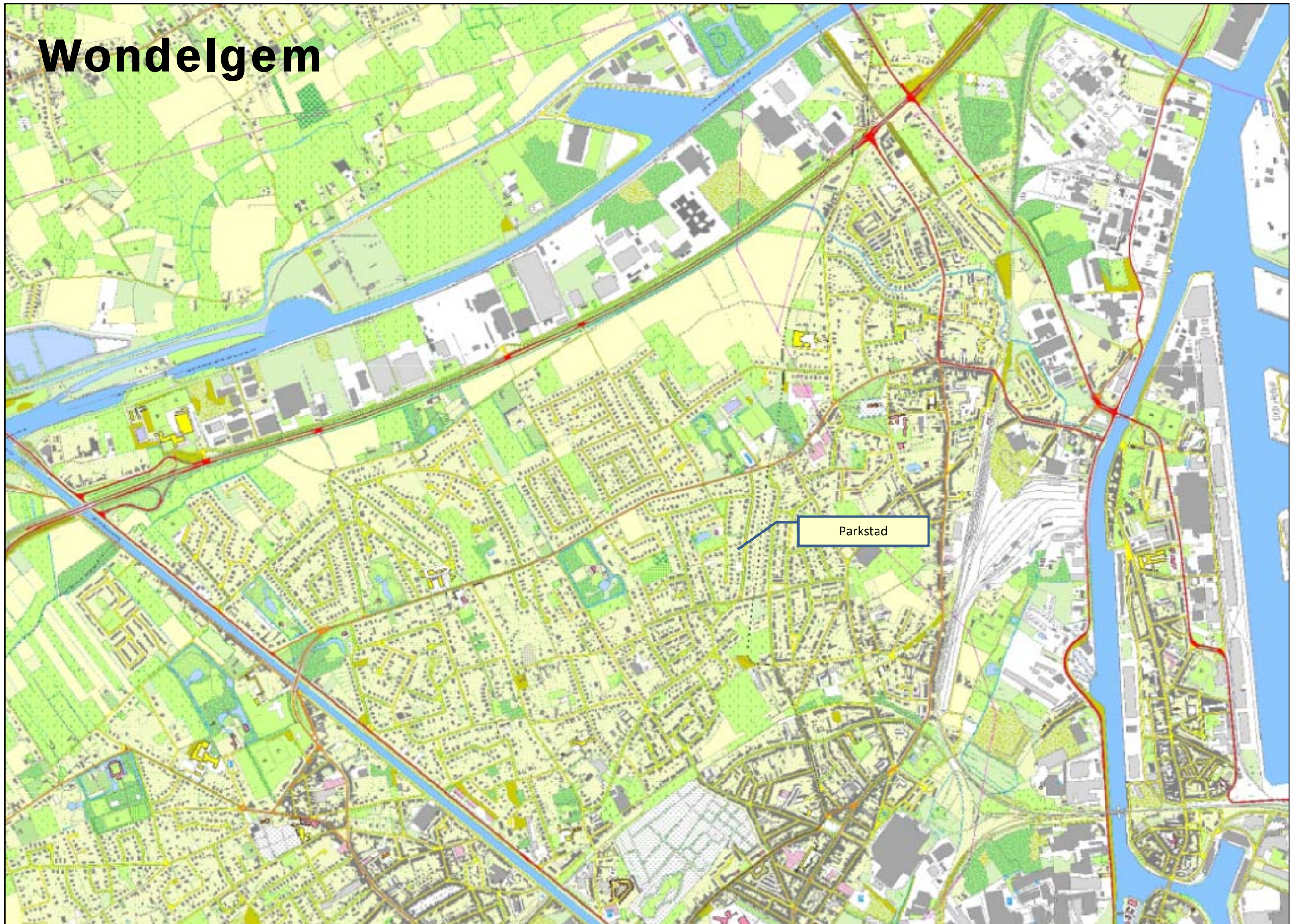


Wondelgem



Algemene stedenbouwkundige voorschriften

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

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

WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen of in aantal meter (zie verder bij de voorschriften). Indien de bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal meter, moet de bouwhoogte gemeten worden tussen het gemiddelde maaiveldniveau ter hoogte van de buitengevels van het gebouw en de nokhoogte, d.i. het hoogste punt van het dak van het gebouw.

Bruto-vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.

De oppervlakte die functioneel behoort bij het programma telt mee voor de berekening van de BVO : de oppervlakte van binnentrappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimtes, technische ruimtes die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de functie (serverruimte, archief, keukens bergingen ...) en dergelijke worden op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte gerekend. De oppervlakte van een zolder wordt als bruto vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat deze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend.

De oppervlakte van de facilitaire voorzieningen op het niveau van het gebouw telt niet mee. Niet mee te rekenen zijn dus de ruimtes die niet voor functioneel gebruik in overeenstemming met de bestemming kunnen worden aangewend. Dit zijn parkeervoorzieningen zoals ondergrondse en half-ondergrondse auto- en fietsparkings (stenen max. 1m uit boven het maaiveld), ruimtes voor technische voorzieningen op het niveau van het gebouw, inpandige of uitpandige laad- en losplatforms, vides , inpandige en uitkragende terrassen, dakterrassen, daktuinen, patio's.

Vloer/terreinindex (V/T) : De vloeroppervlakte komt overeen met de bvo van alle gebouwen in de bestemmingszone. De terreinoppervlakte komt overeen met de oppervlakte van de bestemmingszone.

Gehanteerde begrippen

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

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd. Een kelder, een ruimte onder een hellend dak, en een teruggetrokken dakverdiep (zie verder) worden niet meegerekend als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse verdieping wordt als bouwlaag meegerekend, van zodra het plafond van deze laag meer dan 1 m boven het maaiveld uitsteekt. .

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

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

Eengezinswoning: gebouw bestaande uit één woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een woongebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt ingenomen door één woning.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter. Het betreft onder meer onderwijs, crèches (publieke en private), cultuur en cultus, openbare voorzieningen, grootschalige studentenhuisvesting ...

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

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

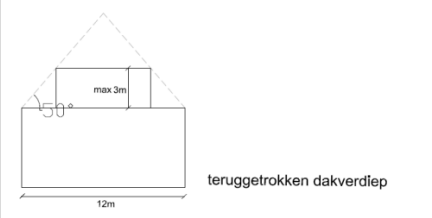
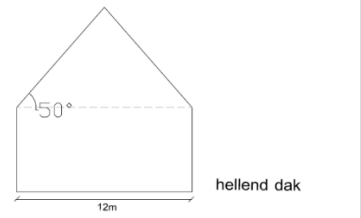
Publiek groen: Een groene, afgebakende ruimte die voor iedereen toegankelijk is. De publieke toegang van en naar deze ruimte wordt verzekerd, hetzij rechtstreeks via de openbare weg, hetzij via een recht van doorgang.

Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woningen, uitgezonderd schakelwoningen

Schakelwoning: een zelfstandige woning (zoals gedefinieerd in het Algemeen Bouwreglement) die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke zelfstandige woning minstens gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, en waarbij de hoofdtoegang van elke zelfstandige woning rechtstreeks uitkomt op de openbare weg of op een oprit naar de openbare weg.

Stedelijk Woongebied (SW) – Buitenstedelijk Woongebied (BSW)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
		Bestemmingsvoorschriften
	Het opzet van dit RUP is om via de generieke bestemmingszone ‘(buiten-) stedelijk woongebied’ een voorschrift te introduceren dat vergelijkbaar is met de bestemmingszone ‘woongebied’ volgens het gewestplan : De nadruk ligt ook hier op het wonen maar bij het wonen horen ook bepaalde activiteiten die sterk in relatie staan tot de woonfunctie. Meestal gaat het om inrichtingen, die veelvuldige relaties vertonen tot het wonen en hierdoor deel uitmaken van de centrumvormende elementen, die kenmerkend zijn voor het stadsleven. Het onderscheid tussen de bestemming “stedelijk woongebied” en “buitenstedelijk woongebied” heeft te maken met de ligging van het deelgebied in het stedelijk gebied of in het buitengebied zoals afgebakend in het RSG en het gewestelijk RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift is voor beide gebieden dezelfde maar de bijzondere voorschriften houden rekening met de verschillende visie die voor beide gebieden geformuleerd werden. Verweving met andere activiteiten en voorzieningen die het wonen ondersteunen, is niet alleen toegelaten maar zelfs wenselijk voor zover deze andere activiteiten en voorzieningen qua aard en omvang <u>verenigbaar</u> zijn met het wonen. Met <u>kleinschalige verweving</u> wordt bedoeld dat wonen gepaard gaat met kleinschalige andere functies (kleinere kantoren, detailhandel, lokale bedrijven, enz), én dat deze andere functies niet opgericht worden als geïsoleerde (monofunctionele) entiteiten. Het is dus niet de bedoeling om grootschalige bedrijventerreinen, kantoorparken, detailhandelszones, e.d.m. tot stand te brengen binnen stedelijk woongebied. In bepaalde deelgebieden kunnen de voorschriften hierop afwijkingen voorzien. Volwaardige mogelijkheden tot verweving ontstaan maar indien men deze op het niveau van het deelgebied (onderdeel van een deelgebied) beschouwt, en niet enkel op perceelsniveau. Een verweving op perceelsniveau gecombineerd met de doelstelling dat het wonen moet primeren (zie onder) kan immers de indruk wekken dat de woonfunctie in elk project aanwezig moet zijn voor meer dan 50%, wat niet altijd wenselijk is (bv. in geval van een crèche of een vrij beroep waar het beroepsgedeelte meer dan de helft inneemt). In dit RUP betekent dit dus dat een perceel ofwel volledig ofwel gedeeltelijk met een woonfunctie kan worden ingevuld, maar ook eventueel volledig met een andere functie. In het RUP Stedelijk Wonen ligt de nadruk op het wonen. De woonfunctie primeert dan ook in principe op de aan het wonen verwante functies. Dit houdt in dat - in het algemeen - meer dan 50% van de BVO, bekeken op niveau van het deelgebied, moet ingevuld worden met woonfuncties. In bepaalde deelgebieden wordt een groter aandeel aan andere functies dan wonen toegelaten of verplicht gesteld. In andere gevallen gelden beperkingen of voorwaarden op de aard of het aandeel van andere functies dan wonen. (voor meer informatie zie toelichtingsnota). In beide gevallen primeren de bijzondere voorschriften voor dat deelgebied op de bovenstaande 50%- regel. In de bestemmingsvoorschriften van de deelgebieden wordt de bestemming wonen nader gereguleerd wat betreft de toegelaten woonvormen, meer bepaald eengezinswoningen, meergezinswoningen (appartementen, studio's, kamers, ...) en/of schakelwoningen.	Wonen is toegelaten, evenals aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt o.m. verstaan: gemeenschapsvoorzieningen, detailhandel, horeca, lokale bedrijven, kantoren, diensten, nutsvoorzieningen, socioculturele- en recreatieve voorzieningen, autobergplaatsen, groene ruimten, wegen, pleinen en infrastructuur voor lokaal openbaar vervoer. Deze opsomming is niet limitatief. De aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn slechts toegelaten voor zover zij voldoen aan volgende voorwaarden : - zij moeten verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving qua aard en omvang. - zij moeten op kleinschalige wijze verweven worden met de woonfunctie. Verweving is toegelaten op niveau van het deelgebied, op onderdelen van een deelgebied, en op perceelsniveau. De verweving sluit daarbij niet uit dat op perceelsniveau (of per gebouw) één functie 100 % van de BVO inneemt, op voorwaarde dat op het niveau van het deelgebied het minimum percentage wonen wordt voorzien. Behoudens andersluidende voorschriften per deelgebied, geldt dat minstens de helft van de totale bvo van al de gebouwen in een deelgebied ingenomen moet worden door de functie wonen.

		Inrichtingsvoorschriften
Schakelwoning	Als schakelwoningen toegelaten worden in de bestemmingsvoorschriften van een bepaald deelgebied, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:	Schakelwoningen hebben minstens 2 slaapkamers. Bij projecten vanaf 4 schakelwoningen mag max. ¼ van de groep van schakelwoningen ingevuld worden met woonentiteiten met slechts 2 slaapkamers. Een schakelwoning heeft een voldoende grote private tuin of terras, onmiddellijk aansluitend op de leefruimte: een buitenruimte op het gelijkvloers bedraagt minimum 50m². Als de buitenruimte wordt voorzien op de verdieping bedraagt deze minimum 20m². De buitenruimte vormen steeds één aaneengesloten geheel. De gemiddelde bvo van een groep schakelwoningen bedraagt min. 135m² per schakelwoning.
Integratie van gebouwen in de omgeving	Dit RUP legt weinig inrichtingsvoorschriften op. In de deelgebieden wordt meestal wel de bouwhoogte vastgelegd, en zijn er voor de rest weinig voorschriften opgenomen over dakvorm, bouwdiepte, positie en afstand tussen gebouwen e.d.m. Hieronder volgen wel een aantal algemene principes waarmee in elk deelgebied, voor zover er niet van wordt afgeweken, rekening dient gehouden te worden : Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor wat betreft de dakvorm. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken in het bijzonder van de aanpalende gebouwen een rol kunnen spelen. In geval er wordt gekozen voor één of andere dakvorm, wordt er wel bepaald waaraan dan moet worden voldaan: - Een hellend dak heeft een maximale helling; - Binnen het virtueel volume van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een plat dak - Een hellend dak of teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag of in de berekening van de bouwhoogte in meter (zie ook hoger); - Andere dakvormen zoals ronde daken of lessenaarsdaken zijn eveneens toegelaten en worden beschouwd als daken met een helling. Per deelgebied wordt de bouwhoogte voorgeschreven. Dit is ook de kroonlijsthoogte. Het dak (of het teruggetrokken dakverdiep is hier niet bij inbegrepen. Meestal wordt de bouwhoogte uitgedrukt in bouwlagen. Vaak gaat het om een maximaal aantal bouwlagen. Soms kan ook een minimaal aantal bouwlagen voorgeschreven zijn. Dit voorschrift dient samen gelezen te worden met de voorschriften over daken en dakverdiepen (zie hoger). Voor eengezinswoningen wordt de maximale bouwhoogte vastgesteld op 3 bouwlagen. Dit komt overeen met de gangbare praktijk in de stedelijke context.	<u>Daken en dakverdiepen</u> Verskillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskenmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van ‘hellende daken’ toe te laten. Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.  <u>Bouwhoogte</u> De bouwhoogte van een eengezinswoning bedraagt maximaal drie bouwlagen.

	Omdat het hier om een RUP gaat dat vooral in functie van het wonen is geconcipieerd, wordt het maximum aantal bouwlagen meestal bij de functie wonen vermeld. Wanneer het om andere functies gaat, kan in een zelfde situatie een zelfde bouwhoogte toegestaan worden als voor wonen. De omrekening van aantal bouwlagen naar meter uitgaande van een gemiddelde bouwhoogte van ongeveer 3m per bouwlaag (voor woongebouwen) is dan nuttig. Voor bouwlagen met een andere functie (bv. detailhandel of kantoren) kan wel een grotere hoogte per bouwlaag worden toegestaan. In functie van een goede stedenbouwkundige ordening kan het in bepaalde omstandigheden aangewezen zijn om de toegelaten maximum bouwhoogte te beperken, zoals bijvoorbeeld : de afstand tot de achterliggende bebouwing is te gering, de tuindiepte is te klein, het hoogteverschil met aanpalende gebouwen is te groot, aansluiting op bestaande gebouwen is moeilijk omwille van het grote hoogteverschil, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, bij bijgebouwen.	Behoudens andersluidende voorschriften is de bouwhoogte van constructies of gebouwen voor meergezinswoningen of andere functies nooit hoger dan 3 bouwlagen
Publiek groen en publieke ruimte	Bij nieuwe ontwikkelingen geldt een groennorm van 20m² bijkomend publiek groen per woning. Deze groennorm wordt enkel opgelegd in de grotere deelgebieden waar relatief veel bijkomende woningen mogelijk zijn. (In sommige grote deelgebieden wordt geen groen opgelegd omdat een afzonderlijke bestemmingszone voor openbaar groen is voorzien.) Voor projecten met beperkte omvang is het vaak onmogelijk om publiek groen te voorzien of leidt dit tot onbruikbare publieke 'groensnippers', zodat geen verplichting tot aanleg van publiek groen wordt opgelegd. Met "publiek groen" (zie hoger bij definities) wordt openbaar en recreatief groen bedoeld. Belangrijk is dat men bij de aanleg van publiek groen de groenzones zo veel mogelijk clustert in grotere gehelen om versnippering te vermijden. Dit komt de bruikbaarheid voor het publiek groen ten goede. Bestaand publiek groen moet bij het ontwerp van nieuwe woonzones zo veel mogelijk ontzien worden, door de gebouwen zoveel mogelijk in te planten buiten de bestaande groenzones. De publieke ruimte wordt op kwalitatieve en duurzame wijze (her)ingericht. (Ver)nieuw(d)e straten worden van voldoende groen voorzien.	<u>Publiek groen</u> Indien in een deelgebied de verplichting wordt opgelegd om publiek groen aan te leggen, moet dit nieuwe publiek groen maximaal geclusterd worden, en zoveel mogelijk aansluiten bij reeds bestaande groenzones. Bij het inplanten van nieuwe woningen of functies worden bestaande publieke groenzones zoveel mogelijk ontzien. <u>Publieke ruimte</u> De publieke ruimte wordt (her)ingericht met respect voor de inrichtingskwaliteit en de duurzaamheid van de publieke ruimte: op vlak van parkeren, het beperken van verhardingen of het streven naar maximale doorlatende verhardingen, de ecologische groenstructuur, de waterstructuur en de waterbuffering via open grachten, fiets- en wandelverbindingen. Bij de aanleg van nieuwe straten en of de herinrichting van bestaande straten moet er straatgroen voorzien worden.
In alle zones toegelaten constructies	Een aantal 'technische voorzieningen' zijn niet te vatten in een aparte bestemmingszone. Dat kan zijn omdat : - de omvang te beperkt is om als een aparte zone aan te duiden - of omdat men niet op voorhand weet of die wel nodig zijn en men die dus niet kan voorzien in het RUP - of omdat men niet op voorhand weet waar die zullen worden ingeplant omdat dit pas gebeurt wanneer een project concreet wordt uitgewerkt - omdat er in de loop van de tijd nieuwe behoeften ontstaan die Daarom worden deze technische voorzieningen mogelijk gemaakt in alle bestemmingszones. Onder het voorbehoud dat deze niet te omvangrijk mogen zijn en dat er een goede integratie in de omgeving wordt gezocht. De zelfde redenering geldt voor technische voorzieningen die te maken hebben met de stedenbouwkundi-	Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft. Noodzakelijke technische voorzieningen betreffende de waterhuishouding als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten. In groenzones zal de aard, de omvang en de integratie van een technische voorzienin-

	ge verordening betreffende de waterhuishouding. Men zal steeds moeten nagaan of de technische voorziening wel thuis hoort in een groenzone. Zo ja gaat men na of de omvang en integratie wel aangepast is aan het functioneren en de inrichting van de groenzone. Zo nee moet men deze technische voorzieningen buiten de groenzone houden en inplanten in een bebouwbare zone.	gen bijzondere aandacht vragen om de landschapswaarden en het functioneren ervan minimaal aan te tasten.
Watertoets	Overstromingsgevoelige gronden: Een beperkt aantal deelgebieden zijn effectief of mogelijk overstromingsgevoelig. Zie algemene toelichtingsnota hoofdstuk '1.8 Waterparagraaf'. Voor de <u>overstromingsgevoelige</u> gebieden wordt opgelegd om overstromingsvrij te bouwen. Hiernaast worden de minimale vereisten opgelegd. Voor een meer uitgebreide toelichting over overstromingsvrij bouwen: zie toelichtingsnota.	Bij ontwikkelingen in <u>overstromingsgevoelige</u> gebieden, moet er overstromingsvrij worden gebouwd. Dit houdt minimaal in: - Er mogen geen ondergrondse ruimten (benutte kelders, garages,...) worden voorzien, uitgezonderd een kruipkelder. - Het vloerpeil wordt hoog genoeg geplaatst, minstens 30 cm hoger dan het waterpeil dat bereikt wordt bij een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100 of 'overstromingspeil' genoemd). - Er mogen geen ondergrondse mazouttanks worden voorzien. - De hemelwaterput moet zo worden geplaatst of uitgerust dat er geen overstromingswater in de put kan binnendringen. - Een vlotte waterafvoer van de gebouwen moet verzekerd worden, eventueel met pompinstallatie. - Er moet een terugslagklep geplaatst worden op aansluitingen naar de openbare riole-ring.
Verhardingen	Om het effect van verhardingen te milderen en de versnelde afvoer van de waterlopen te beperken dienen extra maatregelen genomen te worden bij de realisatie van grote verharde oppervlaktes.	Een totale verharde oppervlakte (gebouwen en verhardingen) per deelgebied > 1000 m² is enkel toegelaten indien deze gecompenseerd wordt met extra bronmaatregelen om de afvoer van hemelwater naar waterlopen of RWA-riolen te beperken. Er moet dan ruimte in het deelgebied voorzien worden om het hemelwater van buien met een terugkeerperiode van 50 jaar en minder, ter plekke te laten infiltreren. De nodige oppervlakte daarvoor bedraagt 7% van de totale verharde oppervlakte en is complementair aan de verplichting om publiek groen aan te leggen. Indien de infiltratievoorziening zo geconcipieerd is zodat deze binnen de 24u opnieuw droog staat, kan deze ook mits een gepaste vormgeving als recreatief groen aanzien worden. (Metingen van de infiltratiecapaciteit en de grondwaterstand zijn nodig om aan te tonen dat infiltreren niet mogelijk is. In dit geval moet hemelwater gebufferd worden en vertraagd geloosd met max. 20 l/s/ha.)

Toelichtingsnota

1.5.1 situering

Het deelgebied situeert zich in de deelgemeente Wondelgem. De situering is terug te vinden op het overzichtsplan voor de deelgemeente en het plan “feitelijke en juridische toestand” via de topografische kaart van Gent en een detail daaruit.

1.5.2 begrenzing deelgebied

Het deelgebied wordt gevormd door de grens van het BPA Parkstad IV en de verkaveling WO 45 (Parkstad). Beide overlappen elkaar gedeeltelijk. Deze begrenzing is terug te vinden op het plan “feitelijke en juridische toestand” via een weergave op het kadasterplan.

1.5.3 ruimtelijke context

Het deelgebied maakt deel uit van de deelgemeente Wondelgem. De omgeving is volledig residentieel.

1.5.4 bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Het deelgebied bestaat uitsluitend uit residentiële bebouwing met vooral een open, gekoppeld en halfopen woningtype. De bouwhoogte is meestal 1 of 2 bouwlagen, soms 3 bouwlagen. De meeste woningen zijn eengezinswoningen maar een beperkt aantal zijn meergezinswoningen. De meeste bebouwing dateert uit de periode '60 –'70. Daardoor zijn de aanwezige beplantingen reeds vrij sterk ontwikkeld en hebben de tuinen plaatselijk een parkachtig karakter. De percelen variëren vrij sterk in grootte binnen een vork van 200m² (voor gesloten bebouwing) tot circa 1000m² (voor villa's). Het geheel geeft wel een indruk van een relatief grote woningdichtheid. Vermeldenswaard zijn ook de aanwezigheid van een tramlijnbedding die het gebied in noord-zuidrichting doorkruist (tramlijn 1)



Midden in het gebied is er ook een mooi park van ongeveer 1ha aanwezig met een gebouw waar zich een aantal gedecentraliseerde stadsdiensten in bevinden. Dit gebouw staat op de Inventaris Onroerend Erfgoed. Het park is niet opgenomen in dit deelgebied maar maakt deel uit van het op te maken RUP Groen.



1.5.5 bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” :

- via de weergave van het BPA dat hier geldt (BPA Parkstad IV -KB 28 april 1978). Binnen dit BPA gelden er diverse bestemmingen die echter niet benoemd zijn in een legende. De bestemmingscategorieën laten zich afleiden uit de kleuraanduidingen en komen overeen met : “zone voor open bebouwing, zone voor gekoppelde, halfopen en gesloten bebouwing, zone voor voortuinstroken, zone voor tuinen, zone voor gegroepeerde autobergplaatsen, zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen, zone voor wegenis en parking”. Binnen de grens van dit BPA werden meer recent (= na de goedkeuring van het BPA) enkele verkavelingen vergund (1998WO079/00 ; 1997WO077/00 ; 1992WO064/00) maar is er ook reeds een oudere verkaveling aanwezig (1962WO100/00).
- via de weergave van de verkavelingen die hier gelden. De belangrijkste verkaveling is verk. nr. WO45 dd. 14 febr. 1963. Daarnaast zijn er nog een aantal andere verkavelingen die zich binnen de begrenzing van het BPA Parkstad IV situeren (verk. nr. 1992WO064/00 ; 1998WO079/00; 1997WO077/00; 1962WO100/00). Het deelgebied heeft er diverse bestemmingen :
 - zone voor alleenstaande woningen
 - zone voor meergezinswoningen
 - zone voor gekoppelde woningen
 - zone voor halfopen bebouwing
 - zone voor voortuinstroken
 - zone voor koeren en hovingen
 - zone voor bijgebouwen
 - zone voor winkels
 - zone voor wegenis en voetwegels
 - zone voor openbaar nut
 - zone voor beplantingsstrook

Het BPA en de verkaveling overlappen elkaar gedeeltelijk. Voor wat de niet overlappende delen betreft gelden enerzijds de verkaveling en anderzijds het BPA. Wat betreft het overlappend deel : alhoewel het BPA van recentere datum is dan de verkaveling , primeren toch de verkavelingsvoorschriften. Een BPA heft immers geen verkavelingen op tenzij dit expliciet gebeurde bij de opmaak van het BPA wat hier niet het geval is. Uit de bestaande toestand blijkt ook dat het voor dit overlappend gebied de verkaveling is die werd uitgevoerd en niet het BPA.

Voor een deel van het deelgebied bestaat er nog een oud onteigeningsplan (KB 26/4/1978).

1.5.6 motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft hier enerzijds een oud BPA voor een residentieel woongebied. De voorschriften zijn evenwel niet aangepast aan de huidige noden en geven veel problemen bij verbouwingen/herbouwen. Zo zijn er geen constructies toegelaten in de tuinzone. De problemen zijn ook deels te wijten aan het feit dat een aantal zaken vroeger al dan niet vergund uitgevoerd werden in afwijking van het BPA terwijl dit nu niet meer mogelijk is. Bepaalde bestaande situaties zijn daardoor in tegenstrijd met de voorschriften.

De voorschriften van de nog oudere verkaveling zijn nog meer beperkend en geven eveneens allerlei problemen bij de vergunningsverlening ook al omdat er op het terrein heel wat gebouwen werden opgericht die niet conform zijn met de voorschriften van de verkaveling. Het aantal loten komt bovendien niet overeen met het verkavelingsplan, de loten hebben soms andere afmetingen, de gebouwen werden niet op de correcte afstand tov de rooilijn ingeplant...Op sommige plaatsen werden de rooilijnen niet correct uitgevoerd, er werden meergezinswoningen gebouwd waar er eengezinswoningen zijn voorzien enz....

Er zijn daardoor regelmatig problemen bij de vergunningverlening. Dit leidt tot allerlei vragen tot afwijkingen of zelfs tot de onmogelijkheid om een vergunning af te leveren indien de gewenste afwijking buiten het “werkingsgebied” van de afwijksregel valt.

Het college zou een initiatief kunnen nemen om de verkaveling te wijzigen of op te heffen (art. 4.6.6 van de Codex) maar dit is moeilijk en zeer omslachtig omwille vanwege het zeer groot aantal loten/eigenaars en dit geeft bovendien geen garantie op resultaat. Er mogen in dit geval immers maximaal niet meer dan één vierde van de eigenaars gekant zijn tegen de voorgestelde wijziging.

Een andere mogelijkheid die de Codex biedt, is dat een eigenaar vraagt om de verkavelingsvergunning te wijzigen voor zijn perceel (art. 4.6.7). In dit geval van moet er minstens de helft van alle eigenaars akkoord gaan. Het is niet duidelijk wie hier het initiatief zal nemen en of er een meerderheid zal gevonden worden die akkoord gaat met de gevraagde wijziging. Deze wijziging is evenwel niet algemeen toepasselijk voor de hele verkaveling.

Men kan aan alle eigenaars ook vragen te verzaken aan de verkaveling maar dan moeten alle eigenaars daarmee akkoord gaan wat al evenmin evident is. (art. 4.6.8)

Voor de verkaveling bestaan er dus verschillende mogelijkheden om de verkaveling op te heffen of te wijzigen maar er is nooit een garantie dat het ook lukt en bovendien is het een vrij omslachtige procedure. Het “opheffen” van de verkavelingen is mogelijk maar voor het BPA is dit niet mogelijk. Dit is enkel mogelijk door een wijziging van het BPA. Vermits BPA en verkaveling elkaar gedeeltelijk overlappen lost het wijzigen van de verkaveling of het verzaken eraan maar een deel van het probleem op. Het probleem kan zelfs voor de overlappende delen nog groter worden als de verkaveling opgeheven wordt. In dat geval geldt dan immers het BPA dat niet overeenkomt met de uitgevoerde toestand. Vergunningen afleveren wordt dan nog problematischer. De meest voor de hand liggende oplossing die het meest kans op resultaat geeft is het vervangen van de verkaveling door een RUP en het gelijktijdig opheffen van de verkaveling. Daarom is het aangewezen om én het BPA én

de verkaveling te vervangen door een RUP met meer flexibele voorschriften. Dit zal finaal een betere ruimtelijke ordening tot gevolg hebben gebaseerd op een actuele stedenbouwkundige visie.

Specifiek binnen dit deelgebied is de aanwezigheid van een kasteel in een parkomgeving, eigendom van de stad Gent en in gebruik als dienstencentrum. Dit is het enige atypische element binnen deze overwegend residentiële omgeving. Het park is opgenomen in het ontwerp-RUP Groen samen met een driehoekig groen plein ter hoogte van de Marmotstraat.

1.5.7 voorstel van bestemming

Het deelgebied krijgt volledig een bestemming als “stedelijk woongebied” op het in de verkaveling gelegen park en het driehoekig groen plein ter hoogte van de Marmotstraat na welke niet worden meegenomen in dit RUP. Een gematigde verdichting wordt mogelijk gemaakt

1.5.8 register planbaten en planschade

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

1.5.9 voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- woongebied

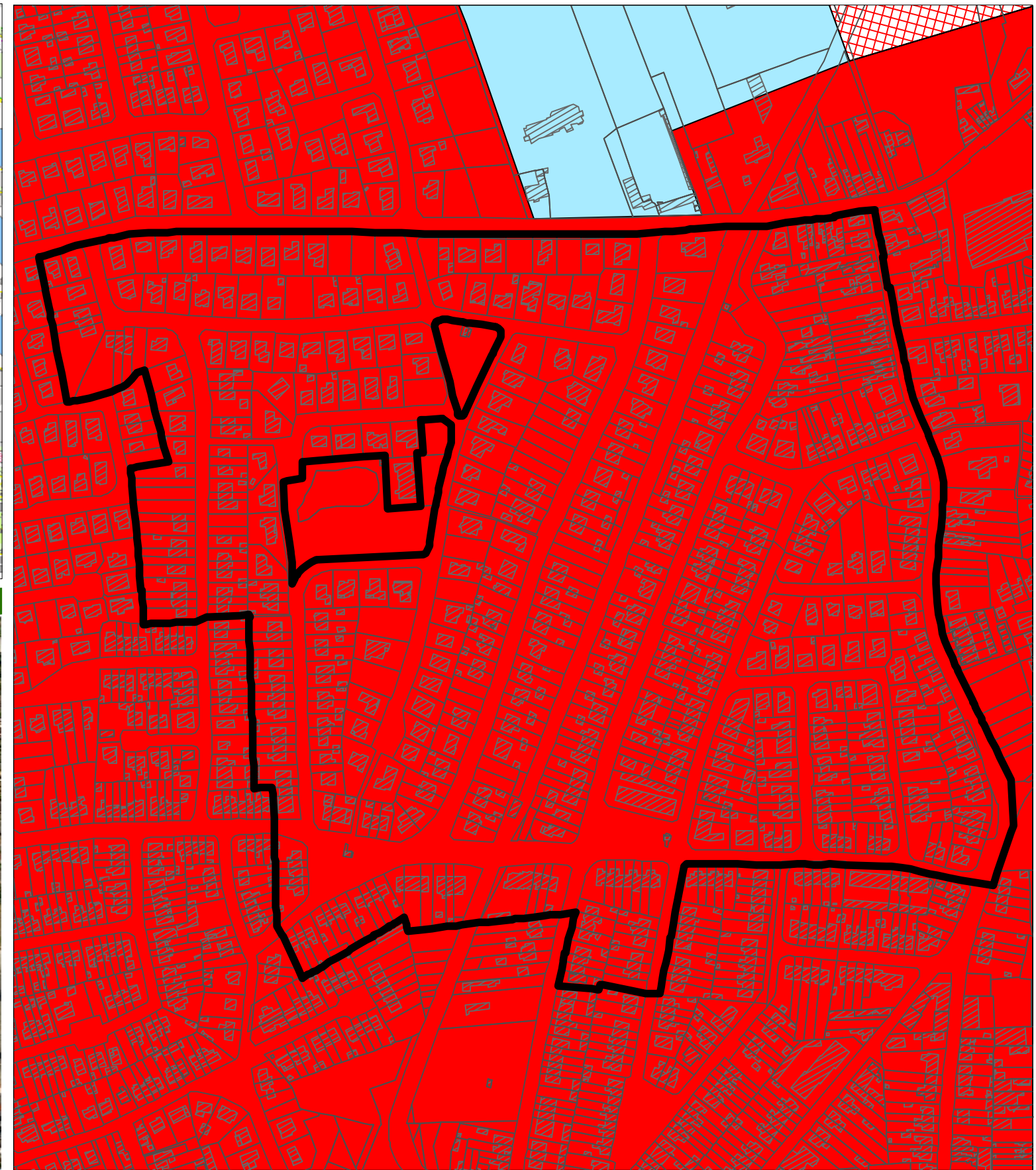
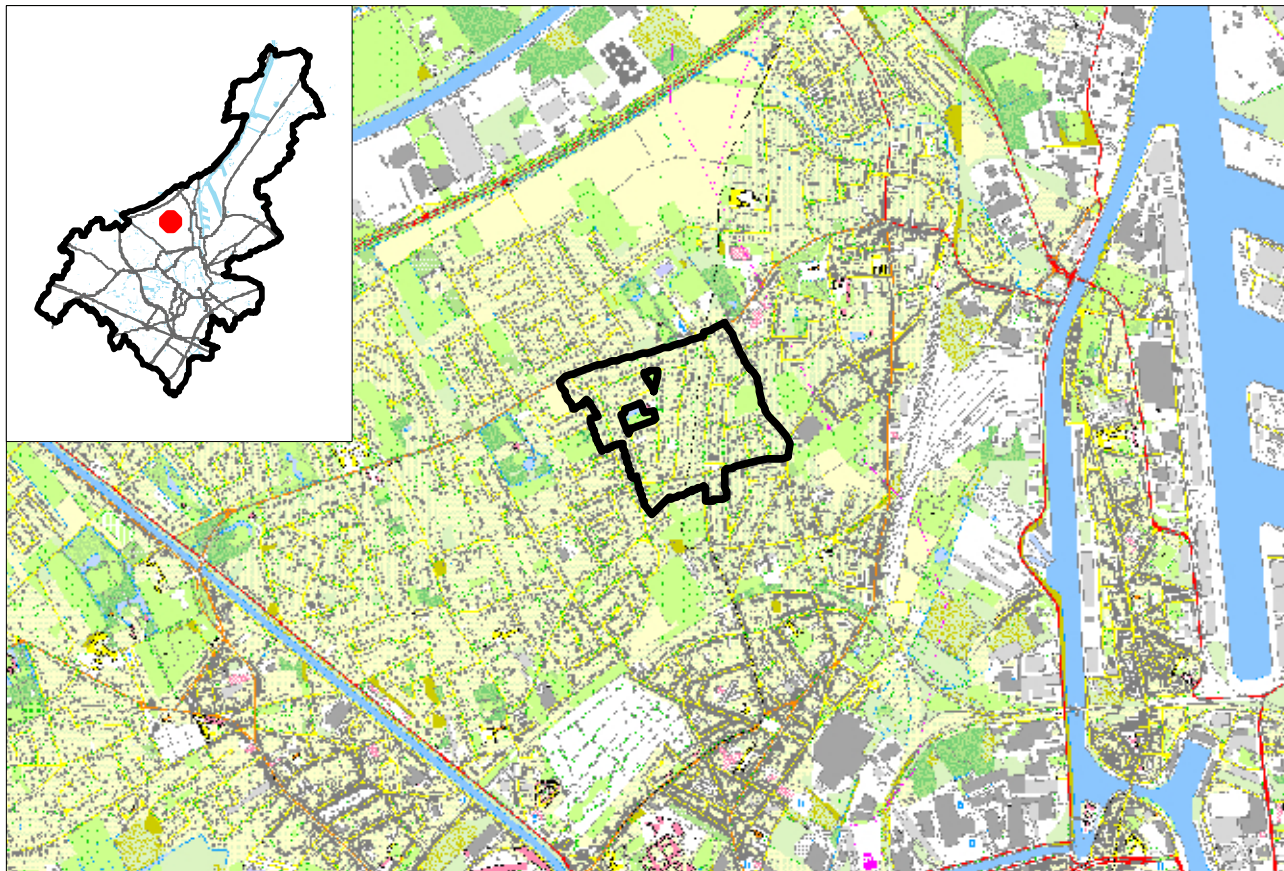
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor alleenstaande woningen
- zone voor meergezinswoningen
- zone voor gekoppelde woningen
- zone voor halfopen bebouwing
- zone voor voortuinstroken
- zone voor koeren en hovingen
- zone voor bijgebouwen
- zone voor winkels
- zone voor wegenis en voetwegels
- zone voor openbaar nut
- zone voor beplantingsstrook
- het volledig BPA Parkstad IV (KB 28/04/1978) met al zijn zones wordt opgeheven (deze kunnen hier niet gespecificeerd vermits het BPA geen legende heeft met aanduiding van de zones)

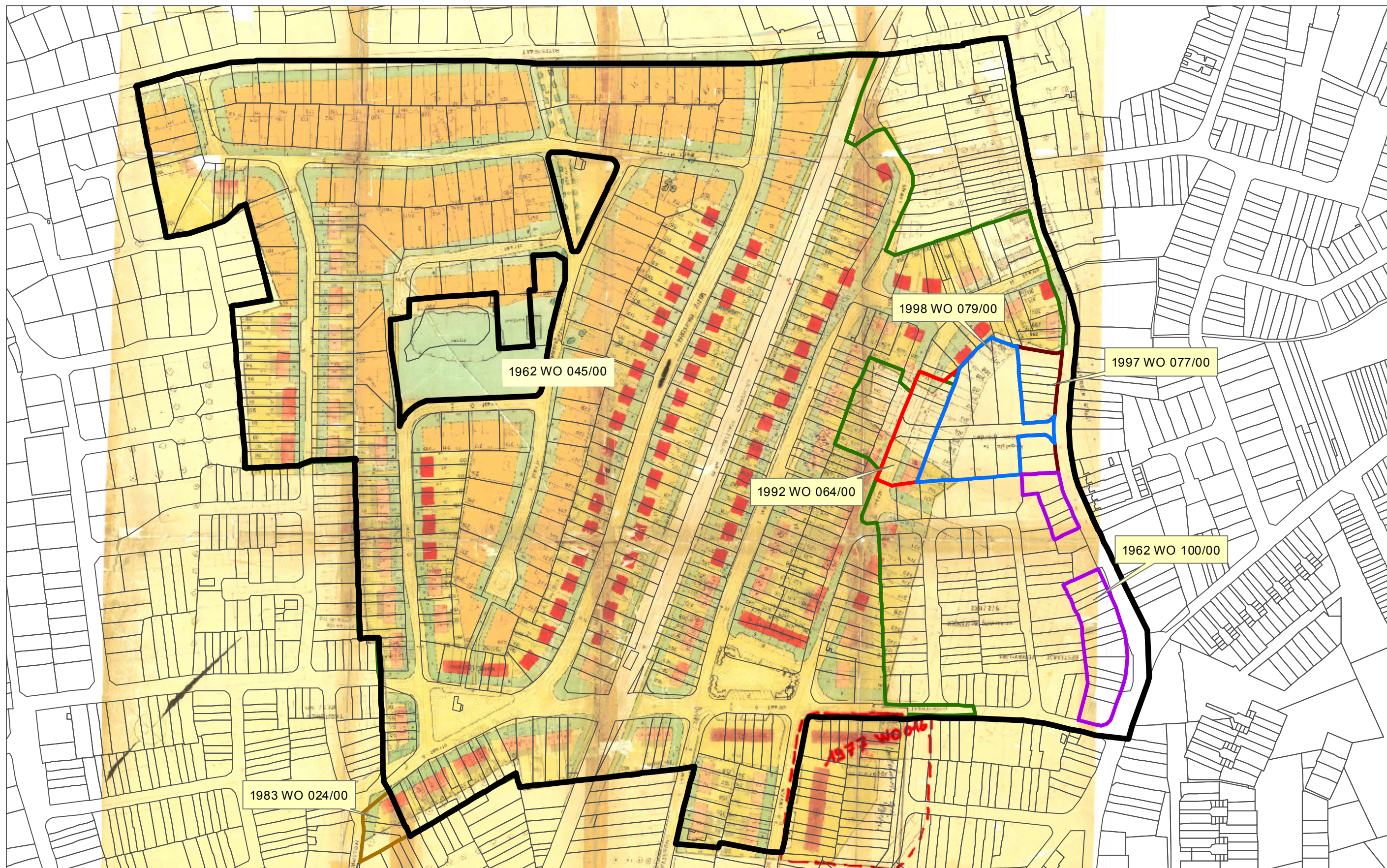
Volgende verkavelingen worden opgeheven:

- de verkaveling 1962 WO 045/00 -dd.14/02/1963) met al zijn zones - met uitzondering van het park
- de verkaveling 1998WO079/00
- de verkaveling 1997WO077/00
- de verkaveling 1992WO064/00
- de verkaveling 1962WO100/00

Het onteigeningsplan (KB 26/4/1978) wordt opgeheven voor het deel welke zich binnen dit deelgebied bevindt.



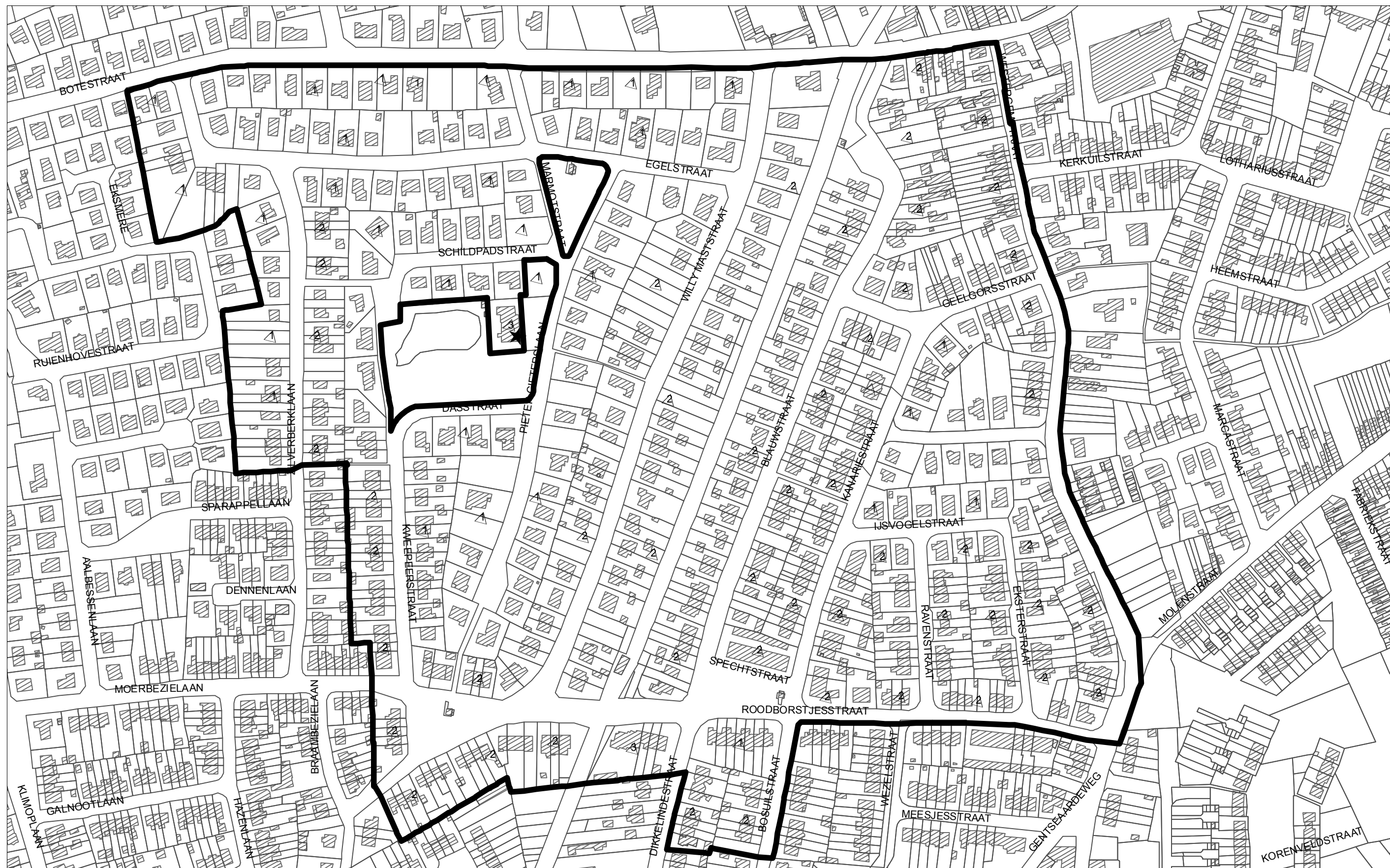
Deelgebied Wondelgem – Parkstad Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand	Situeringsplan	Gewestplan
	Luchtfoto	



Deelgebied Wondelgem – Parkstad
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Juridische toestand - verkavelingen

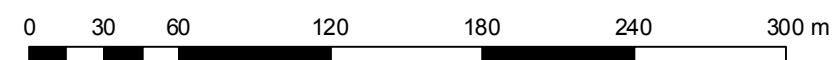




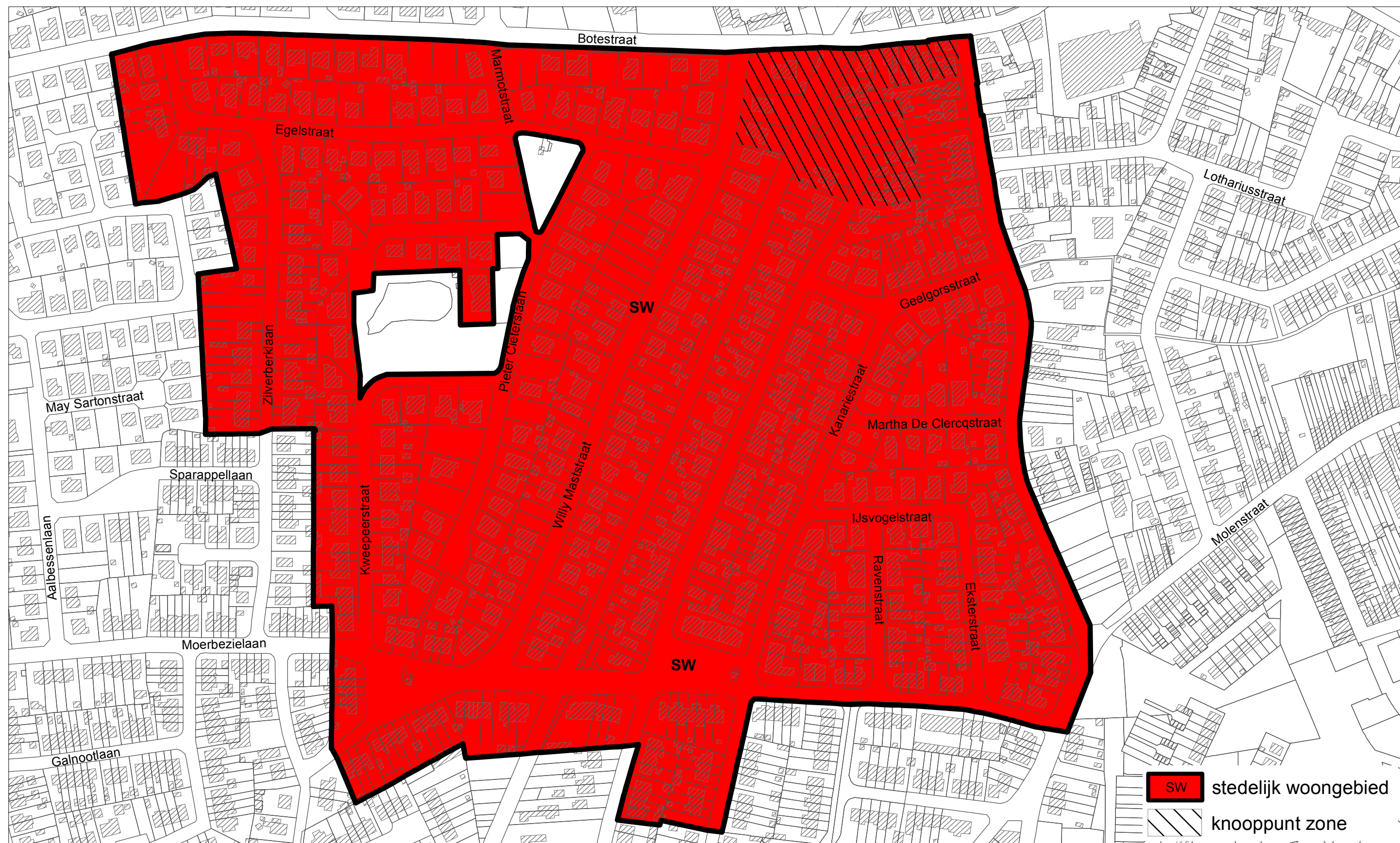
Deelgebied Wondelgem – Parkstad

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Feitelijke toestand



SW	Stedelijk woongebied Parkstad <i>(categorie 1a "wonen" van artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</i>	
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>De omgeving is een zuivere residentiële woonomgeving en nagenoeg alle percelen zijn reeds bebouwd. Er wordt dus enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige aan wonen verwante functies. Het gebouw in het kasteelpark kan evenwel gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming krijgen.</i> <i>Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte in de omgeving dient als referentie. Omdat het een gebied betreft dat goed bediend wordt door een hoofdstamlijn van OV en er vrij veel percelen een grote oppervlakte hebben worden er mogelijkheden tot verdichting voorzien. Deze bestaan uit</i> <i>- het toelaten van meergezinswoningen in de directe omgeving van de tramhalte</i> <i>- de mogelijkheid om grote percelen op te splitsen en/of met meerdere eengezinswoningen of schakelwoningen te bebouwen.</i> <i>Dit biedt de mogelijkheid om een gematigde verdichting te bereiken.</i>	Het algemeen voorschrift “bestemming stedelijk woongebied” is van toepassing. Voor het bestaande gebouw in het kasteelpark is de bestemming gemeenschapsvoorzieningen ook als overwegende of enige bestemming toegelaten. Binnen de bestemming wonen zijn in principe enkel eengezinswoningen en schakelwoningen toegelaten. Meergezinswoningen zijn toegelaten in volgende situaties: - Op percelen met rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen. - In de knooppunt-zone zoals aangeduid op het grafisch plan.
Inrichting	<i>Rechtmatig tot stand gekomen afwijkende toestanden op vlak van woningtypologie mogen worden behouden.</i> <i>Het bestaande kasteel in het park is opgenomen in de IOE en moet dus behouden blijven. Het betreft hier een relatief oud verkavelingsgebied waardoor er in grotere tuinen soms reeds goed ontwikkeld (hoogstammig) groen aanwezig is. Het behoud van deze waardevolle groene tuinen moet worden nagestreefd. De relatie van deze tuinen met het fijnmazig groennetwerk krijgt de nodige aandacht.</i>	Rechtmatig tot stand gekomen gebouwen die afwijken van deze bepalingen op vlak van afmetingen of woningtypologie mogen gerenoveerd, verbouwd of herbouwd worden. Specifieke aandacht vraagt het bestaande gebouw met gemeenschapsvoorzieningen: het behoud ervan is verplicht. Waardevolle tuinen worden behouden als tuin.



Deelgebied Wondelgem – Parkstad

Kaart 2. Grafisch plan

0 37,5 75 150 225 300 m

N
1:3.000