



## Meer leefkwaliteit creëren in dichtbevolkte wijken

### Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven

*Definitief goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 04/05/2023 en de gemeenteraad van de Stad Gent op 30/05/2023*

18 april 2023

**Entiteit** Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
**Contactpersoon** Departement Stedelijke Ontwikkeling  
[bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

#### Inhoud

1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan?	4
2. Aanleiding	5
2.1. Druk op dichtbevolkte wijken: nood aan verluchting	5
2.2. Druk op voorzieningen en maakeconomie: nood aan verweving	8
3. Doel: een geïntegreerd kader	10
4. Toepassingsgebied	12
5. Voornaamste begrippen	15
5.1. Bouwblok / schil / binnengebied	15
5.1.1. Typische bouwblokken	15
5.1.2. Atypische of speciale bouwblokken	16
5.2. Projectgebied	18
6. Uitgangspunten: op welke manier passen we de visie toe?	20
6.1. Nieuwe kansen geven aan binnengebieden	20
6.2. Ontharden & vergroenen	23
6.2.1. Algemene principes	23
6.2.2. Aandacht voor bestaand bouwblokgroen	24
6.2.3. Groenvoorzieningen of groenlast	24
6.2.4. Verrekening van de groenlast van de schil	25
6.3. Hergebruik bebouwing	26
6.3.1. Erfgoedgebouwen	26

6.3.2. Gebouwen in structureel goede staat	28
6.3.3. Problematiek van garageboxen	29
<b>7. Programma: overzicht van de mogelijkheden</b>	<b>31</b>
<b>7.1. Programma in de schil</b>	<b>31</b>
7.1.1. Toegang tot binnengebied waarborgen	32
7.1.2. Mogelijke functies in de schil	32
a. Verweefbare economie in het stedelijk woonweefsel	33
b. Gemeenschapsvoorzieningen	35
c. Wonen	35
d. Studentenhuisvesting	35
<b>7.2. Programma in het binnengebied</b>	<b>35</b>
7.2.1. Optie 1: ruimte voor voorzieningen	37
a. Noodzakelijk: groenvoorzieningen	38
b. Verweefbare economie	39
c. Gemeenschapsvoorzieningen	44
7.2.2. Optie 2: park + wonen	46
a. Park	46
b. Wonen / studentenhuisvesting	46
7.2.3. Optie 3: mix 1/3 park – 1/3 voorzieningen – 1/3 wonen	49
a. 1/3 park	49
b. 1/3 voorzieningen	49
c. 1/3 wonen	49
d. Sociaal wonen	52
7.2.4. Uitzonderingen	53
a. Projectgebied grenzend aan een park	53
b. Projectgebied grenzend aan een spoor	56
c. Projectgebied grenzend aan water of groenklimaat	56
<b>8. Ontwerpprincipes: hoe geven we dit vorm?</b>	<b>60</b>
<b>8.1. Bestaande toestand</b>	<b>62</b>
8.1.1. Opmetingsplan projectgebied	62
8.1.2. Verhouding bebouwing-verharde ruimte-onverharde ruimte in het projectgebied/bouwblok	63
8.1.3. Abiotische en biotische elementen	63
8.1.4. Beeldbepalende elementen	64
8.1.5. Statuut verharde en onverharde ruimte	65
<b>8.2. Ontharden</b>	<b>66</b>
8.2.1. Standstill op extra verharding in projectontwikkeling	66
8.2.2. Ruimte voor water	67
8.2.3. Herstel van ontbrekende tuinstroken	68

<b>8.3. Vergroenen</b>	<b>69</b>
8.3.1. Groeperen van groenzones	69
8.3.2. Transitie van individueel naar gemeenschappelijk privégroen	70
8.3.3. Bestaand groen maximaal behouden	70
8.3.4. Duurzame bomen	71
8.3.5. Groene erfscheidingen & niet overbouwde doorsteken vergroenen	71
<b>8.4. Doorwaden</b>	<b>72</b>
<b>8.5. Wisselwerking schil – binnengebied</b>	<b>74</b>
<b>8.6. Bouwmogelijkheden</b>	<b>75</b>
8.6.1. Afstand nemen	75
8.6.2. Grootte van het bouwblok bepaalt de bouwmogelijkheden	76
8.6.3. Meerlagig ontwerpen waar mogelijk	78
<b>8.7. Aandachtspunten m.b.t. een invulling met voorzieningen</b>	<b>79</b>
<b>8.8. (Fiets)parkeren</b>	<b>80</b>
<b>9. Overgangsbepalingen</b>	<b>82</b>
9.1. Private woonprojecten	82
9.2. Sociale woonprojecten	82
<b>10. Begrippen</b>	<b>83</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>89</b>

# 1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan?

Deze nota licht toe hoe de Stad Gent in de toekomst wil omgaan met ontwikkelingsvraagstukken in grote delen van de binnenstad en de kernstad. Het gaat om dichtbevolkte wijken waar binnengebieden een nieuwe invulling kunnen krijgen. Voor een definitie van 'binnenstad' en 'kernstad', zie 2.1.

Deze nota is bedoeld voor iedereen die plannen heeft om een terrein in de binnenstad en kernstad te ontwikkelen. Ze biedt inspiratie en enkele heldere richtlijnen over de mogelijkheden en de visie van de Stad.

**De 'Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven' is definitief goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 04/05/2023 en door de gemeenteraad op 30/05/2023.**

Aan de totstandkoming van de definitieve Bouwblokvisie ging een heel traject vooraf. Je vindt die stappen terug in de procesnota in bijlage 1.

**De Bouwblokvisie verfijnt de principes uit de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent<sup>1</sup>. Het is een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'.** Bij aanvragen voor omgevingsvergunningen gebruikt de Stad Gent ze voor de afweging van de goede ruimtelijke ordening (= de opportuniteitstoets). Het is dus geen verordenend instrument (= legaliteitstoets). Meer info over de keuze voor een beleidsmatig gewenste ontwikkeling is in bijlage 2 terug te vinden.

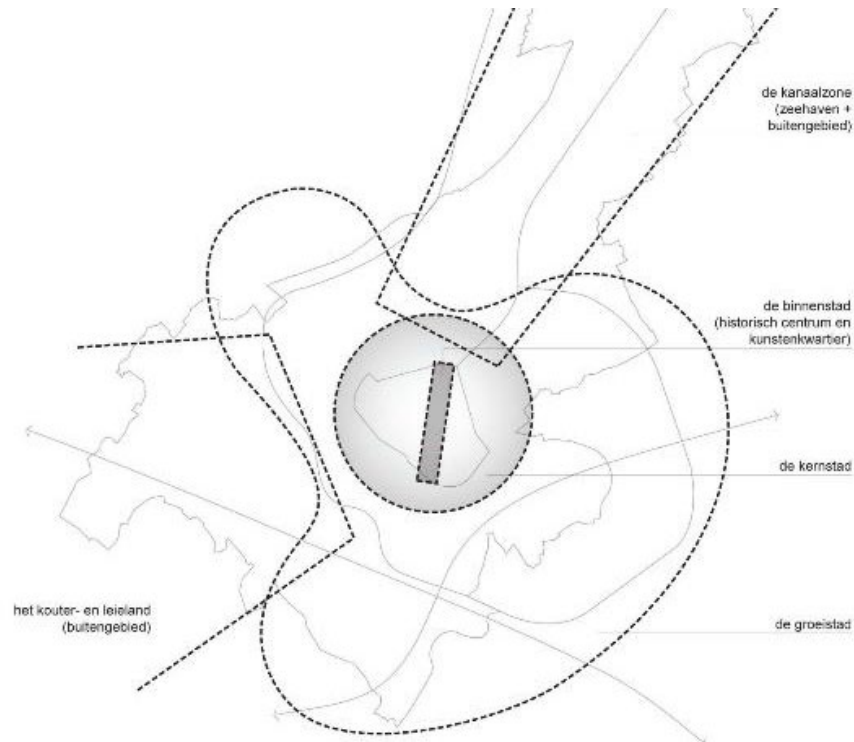
<sup>1</sup> De structuurvisie Ruimte voor Gent is officieel van kracht sinds 22 augustus 2018. Meer info op de website: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/ruimte-voor-gent>

## 2. Aanleiding

### 2.1. Druk op dichtbevolkte wijken: nood aan verluchting

Sedert 22 augustus 2018 is de **nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent 2030'** van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het plan beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

De dichtbevolkte wijken situeren zich vooral in de deelruimten binnenstad en kernstad.



De binnenstad komt ongeveer overeen met het historisch centrum en Kunstenviertel (Bijlokesite, Sint-Pieterspleinsite, Citadelparksite en Zuidsite). De kernstad is de gordel rond de binnenstad, gekenmerkt door dichtbevolkte wijken.

Voor elke deelruimte definieert Ruimte voor Gent andere principes. In de kernstad en binnenstad gaat het vooral om verluchten en verweven. Verluchten betekent minder doen (lees: minder bouwen) op de beschikbare ruimte met het oogmerk meer lucht en licht te creëren in het stedelijk weefsel. Verweven betekent functies en activiteiten op een dusdanige wijze in elkaars nabijheid brengen dat er ruimtelijke voordelen, vormen van synergie en complementariteit ontstaan.

Het aantal vaak kleinere wooneenheden nam in het verleden voortdurend toe. Daarom is de dichtheid in die stadsdelen hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. In onderstaande afbeelding zie je dat de bevolkingsdichtheid in 19<sup>de</sup>-eeuwse wijken als de

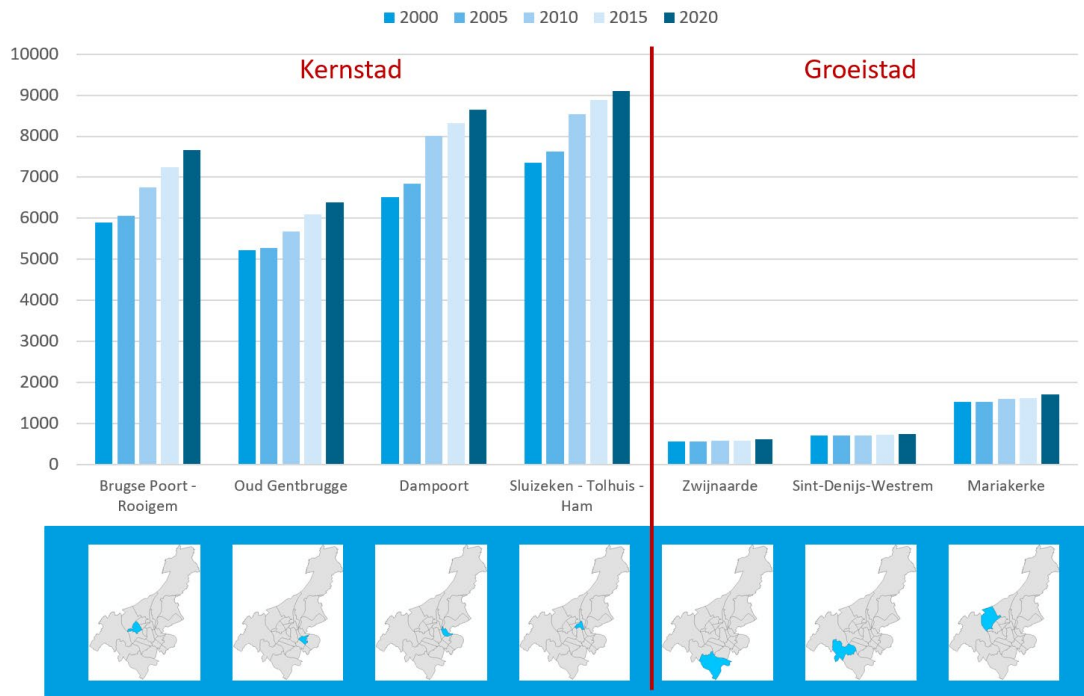
Brugse Poort, Rabot en Dampoort veel hoger is dan in de 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken van de groeistad<sup>2</sup>, maar ook dat de woningen kleiner zijn en de bebouwde oppervlakte veel groter is.



Onderstaande grafiek toont de demografische druk op een aantal wijken. De 4 linkse grafieken tonen de toename van de bevolkingsdichtheid in de wijken Sluizeken–Tolhuis–Ham, Dampoort, Brugse Poort–Rooigem en Oud-Gentbrugge, in de kernstad. De bevolkingsdichtheid nam er fors toe in de afgelopen 22 jaar. De 3 rechtse grafieken tonen de bevolkingstoename in de wijken Zwijnaarde, Sint-Denijs-Westrem en Mariakerke. De bevolkingsdichtheid steeg er slechts licht.

<sup>2</sup> Onder groeistad worden de 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken begrepen. De groeistad bestaat uit vier woonlobben (Mariakerke – Wondelgem, Oostakker – Sint-Amandsberg, Gentbrugge – Vogelhoek / Flora en de Zuidelijke Mozaïek met Sint-Denijs-Westrem – Zwijnaarde).

### Evolutie bevolkingsdichtheid 2000 – 2020 (inwoners per km<sup>2</sup>)



In het vorige Ruimtelijk Structuurplan Gent uit 2003 stond ook al de ambitie om te ‘verluchten in de kernstad’. Die ambitie is onvoldoende waargemaakt. Uit demografische cijfers blijkt immers dat de kernstad net de zone is waar verhoudingsgewijs nóg meer mensen zijn komen wonen de afgelopen 20 jaar.

In het verleden werden er dikwijls invullingen toegestaan die niet altijd kwaliteitsvol bleken in de praktijk. De reden hiervoor is vooral dat het sluipend gebeurde, waardoor de impact van al deze vele kleine invullingen onderschat werd. Vele woonprojecten in binnengebieden zijn er gekomen door reconversie van oude loodsen, ateliers, ... Het omvormen van dergelijke gebouwen naar wonen gebeurde in een andere tijdsgeest. Het gevolg is dat we nu het tekort aan dergelijke gebouwen sterk voelen en dat de woningdichtheid van bouwblokken altijd maar denser is geworden. Dit fenomeen deed zich vooral voor in het toepassingsgebied van de Bouwblokvisie. Het verdichten in binnengebieden is één van de oorzaken van het niet halen van de doelstelling uit het vorige structuurplan: ontpitten en verluchten van de kernstad.

**In de binnenstad en kernstad is het dus cruciaal om bij ruimtelijke ontwikkelingen optimaal met de beschikbare ruimte om te gaan zonder dat we daarbij aan woonkwaliteit en leefkwaliteit inboeten. Extra groene ruimte is noodzakelijk om deze dichtbevolkte wijken te verluchten.**

Ruimte voor Gent hanteert daarom het principe om vooral in de groeistad de nodige verdichting te realiseren. Multifunctioneel verdichten gebeurt ter hoogte van knooppunten in de groeistad. Buiten deze knooppunten in de groeistad gaat het om bedachtzaam verdichten met woningen en de eigenheid en leesbaarheid vergroten door de openbare ruimte aan te pakken.

Bijkomende woningen om de woonneed op te vangen bouwen we best waar de druk niet te hoog is, waar er ruimte is om dit te doen zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid. Het is daarom wenselijk om de binnengebieden in de dichtbevolkte wijken zo veel mogelijk te vrijwaren van extra woningdruk, omdat de druk er momenteel al te hoog is, en de leefbaarheid er in het gedrang is.

## 2.2. Druk op voorzieningen en maakeconomie: nood aan verweving

Een stad op maat van de mens betekent ook een stad met voldoende gemeenschapsvoorzieningen zoals kinderopvang, onderwijs, zorg en cultuur. Deze zijn belangrijk binnen het netwerk van ontmoetingsplaatsen in de stad en dragen bij tot de ruimtelijke en sociale cohesie.

De binnenstad en kernstad kreunen onder het tekort aan voorzieningen. Ruimte voor Gent (p. 37 – 39) spreekt onder meer over tekorten in de kinderopvang en het kleuter- en lager onderwijs. Er zijn ook te weinig speelterreinen en er is te weinig ruimte voor jeugd- en jongerenvoorzieningen, sportinfrastructuur, werkgelegenheid, recreatief groen, groene onverharde ruimte in functie van waterbuffering, ... .

Een overzicht van het tekort aan voorzieningen is te vinden in bijlage 3.

Al te vaak zijn in het verleden ook bedrijfsgebouwen omgezet naar wonen. Dit heeft niet alleen tot gevolg dat de druk op de wijk verhoogt. Ondernemers werden ook gedwongen uit te wijken naar bedrijventerreinen aan de rand van de stad, terwijl veel activiteiten perfect mogelijk zijn in het stedelijk woonweefsel.



Ruimte voor Gent (p. 33) stelt dat de economie zich moet blijven vernieuwen, als Gent economisch sterk wil blijven. Die vernieuwing moet strategisch verankerd worden in het weefsel van de stad, met bijzondere aandacht voor maakbedrijvigheid.

Het is de ambitie van de Stad Gent om een actief en sturend beleid te voeren om bepaalde vormen van economie in de stad te houden en te stimuleren. Verweven is een van de uitgangspunten in Ruimte voor Gent. **Verweven van functies is de regel, scheiden de uitzondering** (Ruimte voor Gent, p. 70).

Als taakstelling in ‘deel V Bindende bepalingen’ van Ruimte voor Gent staat dat de Stad zal werken aan een sturend instrument om ervoor te zorgen dat maakbedrijven een verweven plaats krijgen in het stedelijk weefsel en om de bestaande economische ruimte te behouden. (p 283).

In 2019 maakte de Dienst Economie daartoe een ‘Ontwerp Verwevingstoets maakeconomie’ op. De ‘Ontwerp Verwevingstoets maakeconomie’ staat echter niet op zichzelf. Binnen het stedelijk weefsel zijn verschillende functies en voorzieningen op een evenwichtige manier met elkaar verweven. Om dit evenwicht te bewaren en waar nodig te sturen is er nood aan een kader dat verweving van de juiste functie op de juiste plek stimuleert en verder kijkt dan enkel economie of maakeconomie. Ook andere voorzieningen zoals onderwijs, kinderopvang, jeugd- en jongerenvoorzieningen, sportvoorzieningen, kantoren, handel en horeca, groen en gemeenschapsvoorzieningen hebben ruimte nodig binnen het woonweefsel.

Daarom integreerde de Stad Gent de ‘Ontwerp Verwevingstoets maakeconomie’ in de ‘Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven’.

**We beschermen immers de kwetsbare stedelijke functies.**



Kwetsbare stedelijke functies zijn functies die extra bescherming vragen, omdat ze anders door 'harde' functies (vooral wonen) worden verdrongen, terwijl deze functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren. Met de Bouwblokvisie wil de Stad Gent deze noden en functies maximaal beschermen en extra mogelijk maken in het toepassingsgebied. Door wonen niet meer te lokaliseren in de binnengebieden, komen de bestaande kwetsbare functies niet onder druk en komt er ook ruimte vrij om deze functies te versterken.

Afhankelijk van de deelruimte kan het om andere noden en functies gaan:

- > in alle deelruimten (binnenstad – kernstad – groeistad – buitengebied): groene ruimte, gemeenschapsvoorzieningen, sociaal wonen, dagrecreatie, stadsgerichte landbouwinitiatieven, verweefbare economie
- > specifiek voor de binnenstad: kantoren, wonen boven winkels in kernwinkelgebied
- > specifiek voor de kernstad: kleinhandel en restaurants en cafés in de knooppunten
- > specifiek voor de groeistad: kleinhandel en restaurants en cafés in de knooppunten



### 3. Doel: een geïntegreerd kader

Zoals eerder aangegeven is er een hoge bevolkingsdichtheid en woningdichtheid in grote delen van de binnenstad en de kernstad. Deze wijken hebben prioritair nood aan een ruimtelijk beleidsinstrument om verluchting en verweving te sturen.

In de binnenstad is het doel om de bestaande ruimte te optimaliseren, vernieuwen en beter te benutten, met focus op verwevenheid en beeldwaarde. De binnenstad bestaat uit een zeer levendige historische kern, maar bevat ook een aantal rustigere woonbuurten, waar de densiteit eveneens hoog is, en – vergelijkbaar met de kernstad – de laatste twintig jaar enorm is toegenomen. Dit heeft repercussies op de omgeving: er is dikwijls een tekort aan open ruimte. Daarnaast wil de Stad Gent in die gebieden van de binnenstad inzetten op voldoende groen voor de bestaande woningen en ruimte voor voorzieningen.

In de kernstad vernieuwen en verluchten we. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering van de woningen: toename van het aantal woningen is geen doel. Het is belangrijk dat er voor de huidige bewoners ook groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.

In het verweven, verluchten en ontpitten spelen de **binnengebieden** een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen en de tuinen. Dikwijls zijn in de binnengebieden van de binnenstad en kernstad zowel de tuinen als de binnengebieden quasi volledig verhard en bebouwd met loodsen, garageboxen, bedrijven, woningen, ...

Ruimte voor Gent erkent de **nood aan een coherente visie op de binnengebieden in de binnen- en kernstad** (p.198) en stelt ook voorop dat de Stad een ruimtelijk kader voor optimalisering en ontpitting van deze binnengebieden zou uitwerken om zo proactief beleid te voeren op basis van drie strategieën: optimalisatie door bescherming, door ontwikkeling en door sturing. Daarbij hoort het ontwikkelen van de nodige methodologieën en instrumenten.

Het doel van deze Bouwblockvisie is dus tweeledig:

- > ervoor zorgen dat de druk in grote delen van de binnenstad en de kernstad niet extra toeneemt
- > voldoende ruimte creëren voor groen en sociale en economische voorzieningen.

Om een coherent, transparant en sturend beleid rond verweving te voeren en bovendien te vermijden dat vele toetsen naast elkaar bestaan, dan is een geïntegreerd afwegingskader nodig. Om dit op een onderbouwde manier te kunnen doen, is tegelijk een meer structurele monitoring van voorzieningen op wijk- en buurtniveau noodzakelijk om de afweging voor de verschillende ruimtevragen professioneel uit te voeren.

**De Stad Gent maakt daarom een geïntegreerd afwegingskader op voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtiger verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.**

Het is de visie om voor elk project van een bepaalde omvang en op basis van een gebiedsspecifieke afweging een aandeel voor groen, voorzieningen en/of economische activiteiten te reserveren. Die afweging is afhankelijk van de draagkracht en de eigenschappen van een plek.

**De Bouwblockvisie voor vergroenen en verweven in de binnen- en kernstad integreert de bestaande en in opmaak zijnde richtlijnen, zoals de ontwerp-verwevingstoets, de kantorentoets en de groenlast, zoveel mogelijk tot één gebruiksvriendelijk instrument. Ze wil daar een**

antwoord op bieden binnen het toepassingsgebied van de dichtbevolkte wijken, en zoveel mogelijk inspelen op de noden van de buurt.

## 4. Toepassingsgebied

De methodiek om tot de afbakening van het toepassingsgebied te komen, leggen we gedetailleerd uit in bijlage 4.

**Kort samengevat** genereerden we eerst bouwblokken. Vervolgens bakenden we ruimtelijke gehelen af. Dit zijn verzamelingen van bouwblokken met een logische begrenzing. Op het niveau van het bouwblok stelden we enkele indicatoren op die inherent zijn aan de problematiek van de dichtbevolkte wijken. Het gaat om volgende indicatoren:

- > woningdichtheid: het aantal woningen per hectare per bouwblok
- > groencapaciteitsbereik: percentage van de inwoners zonder park op wandelafstand, of het park op wandelafstand heeft zijn capaciteit bereikt door gebruik van andere inwoners
- > bebouwingsgraad: de verhouding bebouwd / onbebouwd per bouwblok
- > verhardingsgraad: de verhouding verhard en bebouwd versus onverhard per bouwblok

De Stad Gent zal deze indicatoren periodiek monitoren. Voor de frequentie van monitoring kiezen we voor één tijdstip waarop we alle indicatoren zullen herberekenen. De meeste databronnen waarop de indicatoren gebaseerd zijn, zullen we jaarlijks actualiseren. Voor het groenbereik streven we eveneens naar een jaarlijkse actualisatie. De verhardingsgraad is een dataset van de Vlaamse Overheid en gebeurt driejaarlijks. We streven voor alle indicatoren naar een driejaarlijkse actualisatie.

Op basis van de resultaten van de indicatoren maken we een selectie van de ruimtelijke gehelen die tot het toepassingsgebied behoren. Daarbij kijken we of er veel bouwblokken in een ruimtelijk geheel zowel op woningdichtheid, groencapaciteitstekort, bebouwingsgraad als op verhardingsgraad slecht scoren. Is dat het geval, dan duiden we dat ruimtelijk geheel aan als slecht scorend op die bepaalde indicator.

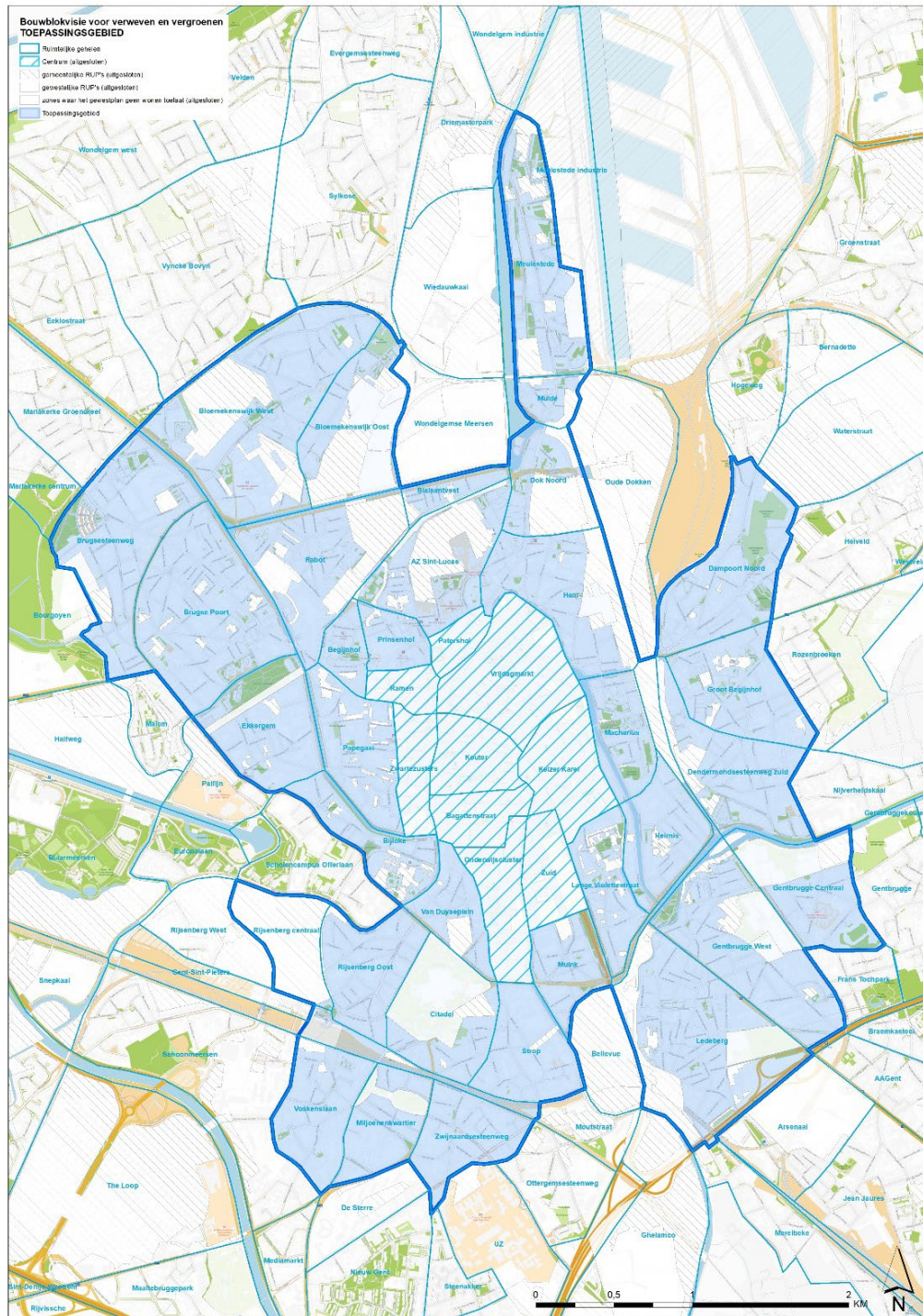
Als buitenste grens van de afbakening nemen we de grens van de ruimtelijke gehelen die op 3 of 4 indicatoren slecht scoren.

Heel wat bouwblokken behoren wel tot het toepassingsgebied op basis van de geselecteerde indicatoren, maar zitten toch niet in de scope. Daar zijn 2 redenen voor:

- > Voor het centrum hanteren we een ander uitgangspunt, namelijk de verwevingsstrategie van de binnenstad. In die zone (het 'uitgesloten centrum') vertalen we verluchten eerder door middel van kleine ingrepen en het slim verweven van functies.
- > Er zijn bepaalde delen die we uitsluiten omwille van de geldende bestemmingsplannen:
  - × De ruimtelijke uitvoeringsplannen blijven integraal primeren op de Bouwblokvisie, zowel qua bestemming als qua voorschriften.
  - × Voor bijzondere plannen van aanleg maken we een onderscheid. Bestemmingen voor kwetsbare stedelijke functies behouden we. Voor zones waar een woonbestemming mogelijk is, passen we de Bouwblokvisie zo veel mogelijk toe.
  - × In binnengebieden met een bestemming woongebied volgens het gewestplan hanteren we de Bouwblokvisie. Ook voor studentenhuysvesting en assistentiewoningen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen schetst de Bouwblokvisie de mogelijkheden en randvoorwaarden. In andere bestemmingszones (dienstverleningsgebieden, gebieden voor dagrecreatie, parkgebieden, industriegebieden en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's), blijft de geldende bestemming primeren.

Hieronder zie je de kaart van het toepassingsgebied, rekening houdend met de bovenstaande afweging, waarbij:

- > het blauw gekleurd vlak met blauwe lijn de buitenste rand van het toepassingsgebied is
- > de lichtblauwe arcering het uitgesloten centrum is
- > de witte arceringen de uitgesloten ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn
- > de witte vlakken de uitgesloten economische en groene bestemmingen uit het gewestplan zijn



*Bouwbllokvisie toepassingsgebied: afbakening*

Buiten het toepassingsgebied gelden uiteraard de gangbare principes van Ruimte voor Gent. Dit geldt zowel voor het deel binnenstad dat niet in het toepassingsgebied ligt (het 'uitgesloten centrum') als voor de groeistad en het buitengebied. We passen de Bouwblokvisie dus niet toe op die bouwblokken. Daar houdt de Stad Gent rekening met de uitgangspunten die Ruimte voor Gent voorschrijft voor die specifieke deelruimte. Een densifiëring van het weefsel is daar mogelijk als je in je project ook voldoende groen en voorzieningen creëert: verdichting moet in evenwicht zijn met vergroening en verweving.

## 5. Voornaamste begrippen

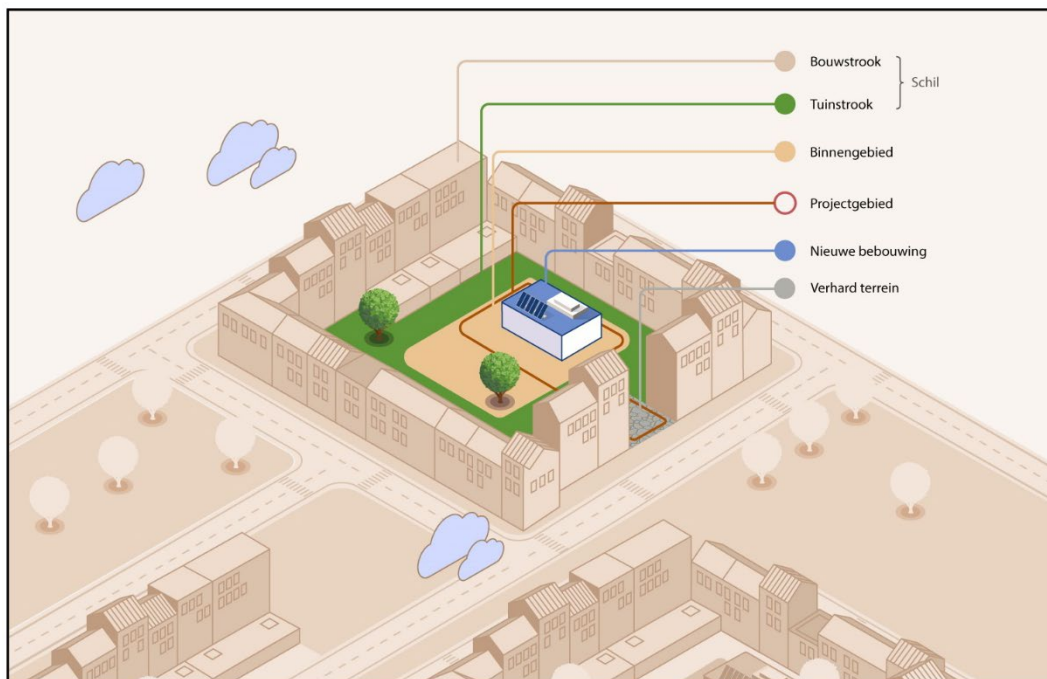
Alle begrippen zijn terug te vinden in hoofdstuk 10. Voor een goed begrip van de Bouwblokvisie vind je hieronder een verklaring van de voornaamste begrippen.

### 5.1. Bouwblok / schil / binnengebied

#### 5.1.1. Typische bouwblokken

Geen enkel bouwblok is hetzelfde. Zoals al aangegeven bestaat een **typisch bouwblok** uit een **schil** en een **binnengebied**.

- > De **schil** bestaat uit:
  - een zone voor hoofd- en bijgebouwen (16 – 18m)
  - een tuinstrook (resterend deel tot 30m achter de rooilijn).
- > Het **binnengebied** is het gedeelte achter de 30 meterlijn.



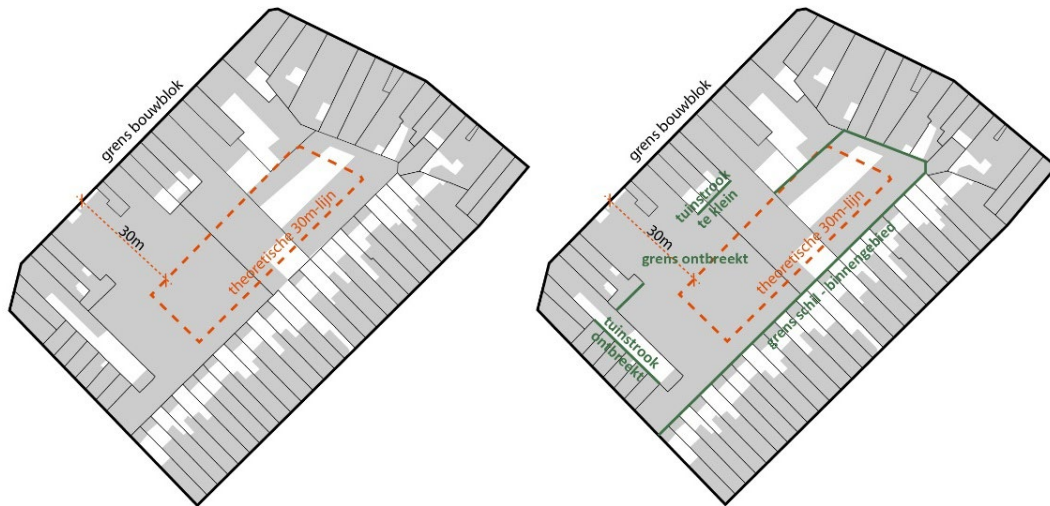
De schil bestaat dus uit een zone voor hoofd- en bijgebouwen en een tuinstrook. In principe concentreert de bebouwing zich in die zone voor hoofd- en bijgebouwen (16 tot 18m vanaf de rooilijn) en is de tuinstrook bedoeld om als tuinzone in te richten bij de hoofdbebouwing. Beperkte bebouwing in de tuinstrook is echter wel mogelijk: deze bebouwing staat dan functioneel in relatie tot het hoofdgebouw. Bij woningen kan dit gaan om bijvoorbeeld een tuinberging of een garage. Bij een bedrijf, winkel, diensten of kantoren in de strook voor hoofdgebouwen kan het voorkomen dat het volume op het gelijkvloers verder gebouwd werd dan de gangbare 16 tot 18 meter van het hoofdgebouw en zo ook een deel van de tuinstrook inneemt.

#### 30 meterlijn: theorie versus praktijk

De **theoretische** grens tussen schil en binnengebied is de 30 meterlijn achter de rooilijn. In de **praktijk** ligt die grens dikwijls niet op de 30 meterlijn. De grens tussen schil en binnengebied is project per project afhankelijk van de plaatselijke toestand. Dikwijls lopen gebouwen ook gewoon door van schil naar binnengebied, of staan ze in een stuk tuinstrook en binnengebied. Bij een concreet project is het belangrijk om enige abstractie te maken van de harde 30 meterlijn en case

per case te bekijken waar de grens tussen schil (functie vooraan) en binnengebied (functie achteraan) zich bevindt. De perceelsstructuur bepaalt veel. Waar de tuinstrook significant ontbreekt bij woningen in de schil is het wel belangrijk ervoor te zorgen dat in het toekomstig ontwerp aandacht is voor het opnieuw herstellen van de tuinstrook.

De linkse tekening toont een bouwblok met de theoretische aanduiding van de grens tussen schil en binnengebied. De rechtse tekening toont de realistische aanduiding van de grens tussen schil en binnengebied. Een deel van deze grens is duidelijk afgebakend, maar in bepaalde delen in het bouwblok ontbreekt de grens omdat gebouwen doorlopen van schil tot ver in het binnengebied, of ontbreekt een tuinstrook en is er geen volwaardige schil.



Bij een herontwikkeling zullen de gebouwen die in constructief goede toestand zijn voor het grootste deel opnieuw ingezet kunnen worden, ook al situeren zij zich gedeeltelijk in een tuinstrook. Waar zij vlak bij woningen liggen waar de tuinstrook ontbreekt, moeten we bekijken of de tuinstrook plaatselijk kan hersteld worden door gedeeltelijke sloop van het gebouw en het realiseren van tuinuitbreidingen.

### 5.1.2. Atypische of speciale bouwblokken

Daarnaast zijn er ook **atypische bouwblokken**: dit zijn bouwblokken die een andere opbouw hebben en dus niet altijd te vatten zijn in de tweedeling schil – binnengebied. De typische schil ontbreekt geheel of gedeeltelijk. De Bouwblokvisie is ook van toepassing op deze bouwblokken, rekening houdend met het atypische karakter ervan. Eén categorie van atypische bouwblokken valt echter wel uit het toepassingsgebied: de bouwblokken waarbij de gebouwen als losstaande objecten in een park staan.

Hieronder vind je een overzicht van de verschillende atypische bouwblokken. Bij het 'hoofdstuk 7.2.4 - Uitzonderingen' lees je met welke elementen je rekening moet houden voor elk atypisch bouwblok.





### Bouwblokken waar gebouwen als losstaande objecten in een park staan

Een typische schil ontbreekt, of het geheel is een stedenbouwkundig ensemble op zichzelf, bv. sommige campussen van hoger onderwijs, Bijlokesite, sociale woningbouw Leiekaai, ...

**Deze laatste soort bouwblokken valt buiten de scope van de Bouwblokvisie.** Er gelden andere parameters qua uitgangspunten, mogelijke bebouwing en programma. Voor dergelijke sites wordt een stedenbouwkundig inrichtingsplan of masterplan op maat opgemaakt, rekening houdend met de principes van Ruimte voor Gent voor die deelruimte.



### Bouwblokken waarvan één of meerdere zijden grenzen aan een openbaar park

*Voor meer uitleg, zie punt 7.2.4.a)*



### Bouwblokken waarvan één of meerdere zijden grenzen aan een spoorlijn

*Voor meer uitleg, zie punt 7.2.4.b)*



### Bouwblokken waarvan één of meerdere zijden grenzen aan een waterweg of groeninfrastructuur

*Voor meer uitleg, zie punt 7.2.4.c)*



### Bouwblokken met combinaties

Er zijn ook bouwblokken waarbij een deel van het bouwblok wel een typische schil heeft, en een ander deel eerder bestaat uit losse volumes, bv. het Ghuislainmuseum, Wittekaproenenplein, ... In die gevallen onderzoeken we op maat hoe de Bouwblokvisie van toepassing is.

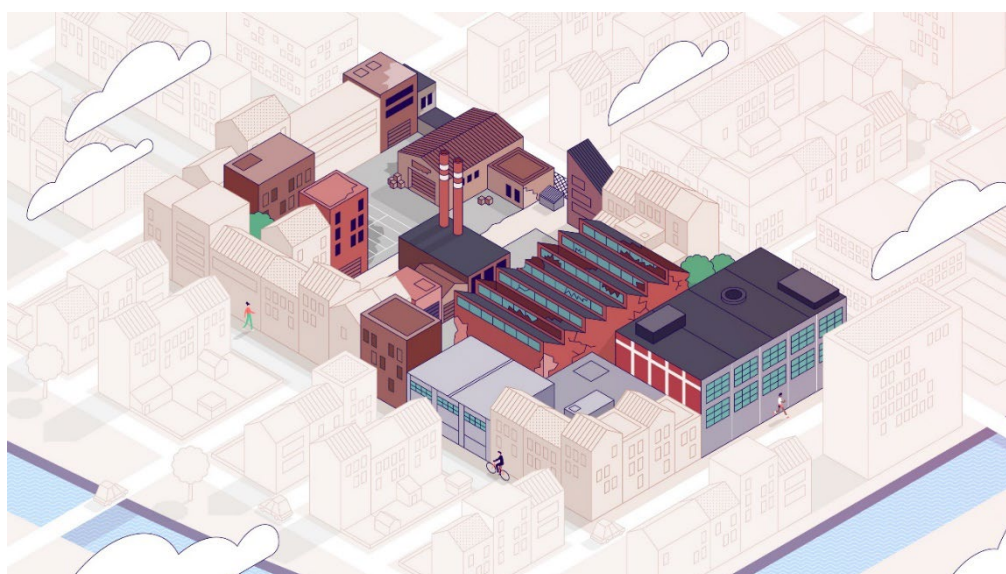
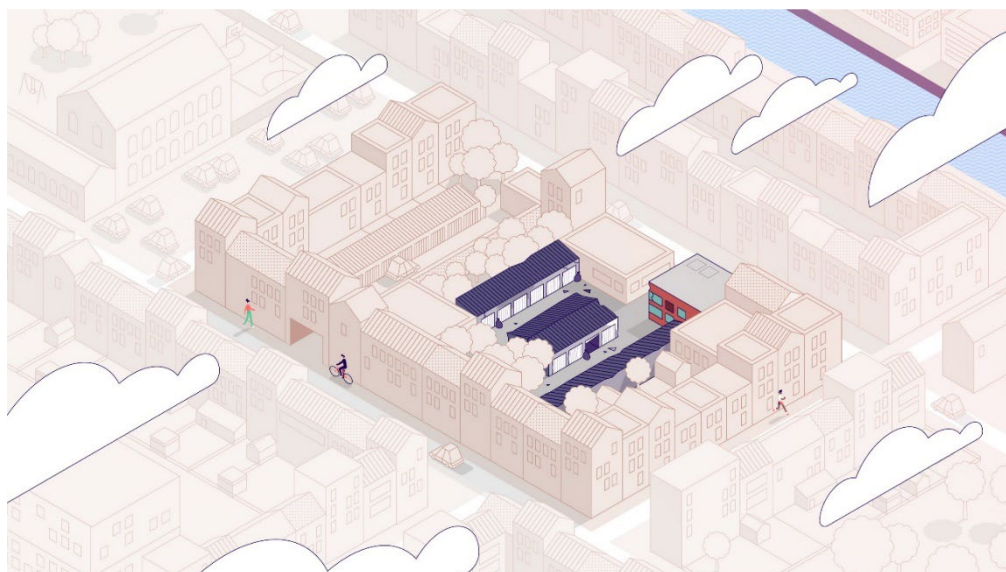
## 5.2. Projectgebied

Een **projectgebied** bestaat uit de percelen die voor ontwikkeling voorliggen<sup>3</sup>. Om onder de Bouwblokvisie te vallen, moet een deel van het projectgebied in de schil liggen en een deel in het binnengebied. Dit wil zeggen dat een projectgebied een oppervlakte in het binnengebied moet hebben die groot genoeg is om er een eventuele functie te voorzien. 'Groot genoeg' wil dus zeggen dat er bouwmogelijkheden moeten zijn (*meer uitleg zie hoofdstuk 8.6 Ontwerpprincipes: bouwmogelijkheden*).



<sup>3</sup> Dit kan gaan om één perceel of om meerdere percelen van één of meerdere eigenaars.

## Voorbeelden van projectgebieden



## 6. Uitgangspunten: op welke manier passen we de visie toe?

Er zijn 3 algemene uitgangspunten voor de bouwblokken in het toepassingsgebied:

1. Nieuwe kansen geven aan binnengebieden
2. Ontharden & vergroenen
3. Hergebruik waardevolle bebouwing

### 6.1. Nieuwe kansen geven aan binnengebieden



Binnengebieden van bouwblokken wensen we maximaal voor te behouden voor noden voor de buurt: **groen en voorzieningen**. We vertrekken daarbij van de bestaande toestand: historische invullingen in binnengebieden bevatten overwegend geen woonfunctie, maar kleine bedrijfjes, opslagplaatsen, bergplaatsen, tuinen, koeren, ... We valoriseren deze bestaande toestand, en wensen deze te bestendigen voor groen en voorzieningen. Het inbrengen van de woonfunctie is historisch gezien eerder atypisch in zo'n binnengebied, en niet wenselijk. Zo zorgen we ervoor dat de druk in grote delen van de binnenstad en de kernstad niet extra toeneemt en dat er voldoende plaats is voor groene ruimten (zowel openbaar als privaat), economische voorzieningen, gemeenschapsfuncties, ... maar even goed ruimte voor werkgelegenheid. We geven deze voorzieningen een duidelijke plek in het woonweefsel: de binnengebieden zijn hiervoor uitermate geschikt.

Om net kansen te bieden voor extra groen en voorzieningen in binnengebieden wensen we in de zone achter de hoofdgebouwen en tuinen van de schil niet meer in te zetten op wonen, om zo volop kansen te geven aan groene ruimten en noden voor de buurt.

Welke voorziening een binnengebied kan opnemen, hangt sterk af van de bestaande toestand, de schaal van het projectgebied en het bouwblok, maar ook van het mobiliteitsprofiel<sup>4</sup> van de functie zelf. Voor economische functies vraagt dit een grotere voorzichtigheid. In het hoofdstuk 7 '(programma)' leggen we specifiek voor economische functies uit hoe we beide, functie en locatie, op elkaar kunnen afstemmen.

Wonen betekent extra bebouwing, extra bewoning, extra druk op de openbare ruimte, extra mobiliteit, extra druk op de bestaande voorzieningen. Wonen in een binnengebied is enkel nog wenselijk als hefboom voor de creatie van een openbaar park.

**Als je als initiatiefnemer in het project een grote maatschappelijke rechtstreekse meerwaarde voor de buurt creëert in de vorm van een groot park, wensen we wonen wél als hefboom voor vergroening en ontharding in te zetten.**

<sup>4</sup> Het mobiliteitsprofiel schets een beeld van de omvang en de aard van het verkeer dat door het project wordt gegenereerd.

Om verdere versnippering door de realisatie van een zeer beperkt aantal woningen gekoppeld aan zeer kleine pocketparkjes te vermijden, zien we een **ondergrens van circa 1500m<sup>2</sup> openbaar park, gekoppeld aan 10 woningen**. Brandweerwegen en noodzakelijke toegangswegen tot andere functies tellen niet mee in de parkoppervlakte<sup>5</sup>. Parken die kleiner zijn dan 1500m<sup>2</sup> zijn onvoldoende groot: deze zijn niet evident te beheren, bieden weinig ruimtelijke kwaliteit en leesbaarheid, weinig sociale veiligheid, ....



Voorbeelden van parken > 1.500m<sup>2</sup> (v.l.n.r.): De Laterpark (1.500m<sup>2</sup>), Willem De Beerpark (1.500m<sup>2</sup>), Pierkespark (2.200m<sup>2</sup>)

Tien woningen voor 1500m<sup>2</sup> openbaar park betekent een groenlast van 150m<sup>2</sup> park per private woning. Het cijfer van 150m<sup>2</sup> komt voort uit het feit dat voor een woning een grondinname vereist is van circa 150m<sup>2</sup> (woning + tuin + nodige toegangsweg). Per m<sup>2</sup> wonen voorzien we dus ook 1 m<sup>2</sup> groen: circa 50% van het binnengebied zal openbaar groen zijn, en 50% zal ingenomen zijn door woningen, inclusief tuinen, wegenis en parkeervoorzieningen.

Ook sociaal wonen in het binnengebied voorziet een park van circa 1.500m<sup>2</sup>. De nood aan **sociale woningen** is echter hoog, er zijn lange wachtlijsten. Sociaal wonen zien we als een kwetsbare stedelijke functie. Daarom hanteren we voor sociaal wonen andere parameters: per 100m<sup>2</sup> park kan er 1 sociale woning komen in het binnengebied. Voor een park van circa 1500m<sup>2</sup> kunnen er dus 15 sociale woningen komen. Dit aantal sociale woningen zal echter ruimtelijk niet altijd in te passen zijn en hangt sterk af van de configuratie van de site: in sommige gevallen zal het aantal dus lager uitvallen dan wat theoretisch mogelijk is.

Een aantal verduidelijkingen:

- > Kleine woonprojecten van 1 à 2 woningen in een binnengebied geven eveneens extra druk op het weefsel en wensen we niet meer. We kiezen resoluut voor voorzieningen.
- > Bestaande rechtmatig tot stand gekomen woningen kunnen nog verbouwd worden. Een toename van het aantal woningen is niet de bedoeling.
- > Een conciërgewoning bij een voorziening is wel mogelijk, als maatstaf houden we hier 1 woning per bedrijfsruimte (van circa 1.000m<sup>2</sup>) aan. Waar de woning in de schil kan, geniet dat de voorkeur. Atelierwoningen<sup>6</sup> (woningen met een groot magazijn, maar waarbij de focus eerder op de woning ligt dan op het magazijn) zijn niet gewenst in binnengebieden.

<sup>5</sup> Tenzij ze samenvallen met een fietspad dat aantakt op een groter netwerk, zie hiervoor hoofdstuk 7.2.2.a

<sup>6</sup> We willen vermijden dat er in een binnengebied woningen worden toegevoegd met slechts een beperkte oppervlakte aan 'atelier', waardoor de woning als woning met een ruime berging zal gebruikt worden, eerder dan als bedrijf.

Qua **woontypologie** zijn eengezinswoningen<sup>7</sup> met een tweetal bouwlagen het uitgangspunt in binnengebieden. De inkijk, lichten en zichten naar omwonenden in de schil moeten te allen tijde gerespecteerd worden. Bij eengezinswoningen situeren de leefruimtes zich normaliter op het gelijkvloers, waardoor inkijk op die manier al zoveel mogelijk vermeden wordt.

Ontwerpend onderzoek moet uitwijzen of schakelwoningen of meergezinswoningen in grote projectgebieden mogelijk zijn. Dit hangt af van de mogelijke bouwhoogte en de afstand tot de schil.

Studentenhuisvesting zal eerder niet mogelijk zijn in binnengebieden. De afweging gebeurt op basis van vele factoren. We brengen de locatie, de inplanting, de eventuele hinder voor omwonenden, ... mee in beeld.

Voor **studentenhuisvesting**<sup>8</sup> voorzien we eveneens een openbaar park van 1500m<sup>2</sup>, en dus per 30m<sup>2</sup> park 1 studentenunit. Bij een park van 1.500m<sup>2</sup> wil dit zeggen dat de bruto vloeroppervlakte voor studentenhuisvesting 1.500m<sup>2</sup> kan bedragen. Gerekend aan 30m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte per unit, komt dit neer op 50 units.

» Samengevat:

- Binnengebieden wensen we zoveel mogelijk te behouden voor groen en voorzieningen.
- Wonen is enkel wenselijk als hefboom voor de creatie van een openbaar park van 1.500m<sup>2</sup>, exclusief brandweerwegen<sup>9</sup> en noodzakelijke toegangswegen tot andere functies.
- Aantal woningen:
  - × 1 private woning per 150m<sup>2</sup> parkoppervlakte
  - × 1 sociale woning per 100m<sup>2</sup> parkoppervlakte
- Eengezinswoningen van een tweetal bouwlagen zijn het uitgangspunt. Meergezinswoningen en schakelwoningen zijn in grote projectgebieden mogelijk als het stedenbouwkundig inrichtingsplan en bijbehorend ontwerpend onderzoek uitwijst dat dit ruimtelijk mogelijk is.
- Studentenhuisvesting:
  - × Extra afweging i.f.v. studentenhuisvesting noodzakelijk
  - × Park van 1.500m<sup>2</sup>, exclusief brandweerwegen<sup>10</sup> en noodzakelijke toegangswegen tot andere functies.
  - × 1 studentenunit per 30m<sup>2</sup> park

<sup>7</sup> Onder eengezinswoningen worden ook woningen met een nevenfunctie verstaan. De nevenfunctie neemt dan minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van het gebouw in, en de rest van het gebouw wordt volledig ingenomen door één woning. Zie hiervoor de definitie van eengezinswoning in artikel 1 van het Algemeen Bouwreglement.

<sup>8</sup> Studentenhuisvesting is volgens het Algemeen Bouwreglement van Gent een gemeenschapsvoorziening, maar in de Bouwblokvisie wordt dit niet gelijkgesteld met een 'kwetsbare stedelijke functie'. Studentenhuisvesting brengt immers extra druk op de woningmarkt en verhoogt dus ook de woningdichtheid. Wel worden voor studentenhuisvesting in middelgrote projectgebieden gelegen in extra grote bouwblokken meer mogelijkheden geboden. Zie hiervoor hoofdstuk 7.2.2.b)

<sup>9</sup> Tenzij ze samenvallen met een fietspad dat aantakt op een groter netwerk, zie hiervoor hoofdstuk 7.2.2.a

<sup>10</sup> Tenzij ze samenvallen met een fietspad dat aantakt op een groter netwerk, zie hiervoor hoofdstuk 7.2.2.a

Dit uitgangspunt wil zeggen dat we in kleinere projectgebieden geen woningen meer wensen: zo'n projectgebied wensen we maximaal te reserveren voor groen en voorzieningen. Verderop geven we aan welke programma's mogelijk zijn afhankelijk van de grootte van het projectgebied.



## 6.2. Ontharden & vergroenen

### 6.2.1. Algemene principes



Zowel ontharden als vergroenen<sup>11</sup> zijn uitgangspunten binnen de structuurvisie Ruimte voor Gent (zie p 52 en 138). Ze hangen uiteraard samen met elkaar. We schuiven ze in de Bouwblokvisie dan ook samen als principe naar voor.

Het **groenaanbod** bestaat enerzijds uit private tuinen, anderzijds uit openbaar groen. Het openbaar groen is te verdelen in wijkparken en woongroen. Wijkparken zijn de parken groter dan 1 ha, woongroen zijn de openbare groene ruimten die kleiner dan 1 ha zijn. We ambiëren 10m<sup>2</sup> groen per inwoner in wijkparken, gelegen op maximum 400m van thuis. Heel veel inwoners hebben geen park op wandelafstand, zowel in het toepassingsgebied als daarbuiten. Zeker in het toepassingsgebied is dat broodnodig, want net daar hebben vele inwoners ook geen tuin.

Bovendien is er over het algemeen een te kleine capaciteit in de wijkparken in het toepassingsgebied (10m<sup>2</sup>/inwoner).

Uit cijfers van 2020<sup>12</sup> blijkt dat in het toepassingsgebied 26 wijkparken zitten. Daarmee bedoelen we wijkparken waarvan het zwaartepunt van het wijkpark in het toepassingsgebied zit. Deze wijkparken hebben een totale oppervlakte van 70,9 hectare. In het toepassingsgebied wonen 134.487 inwoners. Elke inwoner heeft dus een theoretische groennorm van 5,2m<sup>2</sup>. Om elke inwoner 10m<sup>2</sup> te kunnen bieden, zouden de wijkparken in het toepassingsgebied moeten verdubbelen.

Het toepassingsgebied bestaat voornamelijk uit bouwblokken die quasi volledig verhard zijn en waar het groen ondermaats is. Eén van de doelstellingen van de Bouwblokvisie is om ervoor te zorgen dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft en dat er minder verharding en meer groen gerealiseerd wordt.

<sup>11</sup> Zie begrippenlijst.

<sup>12</sup> Bron: Groendienst: vlugge cijfermatige berekening op basis van de oppervlakte aan wijkpark in het toepassingsgebied in 2020, en het aantal inwoners in het toepassingsgebied.

**Ontharding en vergroening zijn noodzakelijk.** Bij elk nieuw project focussen we op volgende zaken:

- > Extra verharding is niet meer gewenst in projectontwikkeling. We streven naar meer ontharding.
- > We brengen de biologische waarde en de beeldwaarde van het bestaand groen, naast andere intrinsieke kwaliteiten van het bouwblok, in kaart. We houden er maximaal rekening mee bij de inplanting van nieuw groen en nieuwe bebouwing.
- > Waar mogelijk wordt openbaar groen gerealiseerd.
- > Bij projecten in bouwblokken met een gebrek aan privégroen stimuleren we het herstel en de overdracht van stroken privégroen tussen schil en binnengebied. Daarmee bedoelen we tuinuitbreidingen.
- > We stimuleren nieuwe configuraties van groen ter vervanging van individuele tuintjes met veel constructies, muren, verharding en schaduw. We stimuleren onverharde collectieve pocketparkjes in bouwblokbeheer, want deze zijn niet openbaar: deeltuinen, deelverharding ter vervanging van individuele terrassen, deelconstructies ter vervanging van individuele tuinhuizen.
- > Nieuwe bebouwing houdt afstand tot bestaand groen om licht, lucht en neerslag niet weg te nemen.
- > Het rooien van hoogstammige bomen, dat nu al vergunningsplichtig is, staan we in het toepassingsgebied enkel nog uitzonderlijk toe. Bouwen in het binnengebied betekent ook het aanplanten van (hoogstammige) bomen.
- > Doorsteken en perceelsafsluitingen worden waar mogelijk vergroend.

De ontwerpprincipes in hoofdstuk 8 bevatten een aantal concrete ontwerprichtlijnen om dit te realiseren.

### 6.2.2. Aandacht voor bestaand bouwblokgroen

Belangrijk als uitgangspunt is dat we het **bestaande 'bouwblokgroen'**, dit is het groen in een bouwblok, als waardevol beschouwen. Dit groen bevindt zich doorgaans in het binnengebied of de tuinzone of beide. Het statuut speelt geen rol: openbaar, collectief, individueel privaat. Het kan gaan om grondgebonden groen, maar ook om groen op een verdieping, gevelgroen, hagen, hoogstammige bomen, nuts-, speel-, rust-, kijkgroen, ...

We houden maximaal rekening met het bestaande groen bij een nieuwe invulling en moedigen extra groen aan, ongeacht het statuut. Ook de oppervlakte van niet-verharde zones brengen we in kaart. In een verder ontwerp kan het logischer zijn om bepaalde onverharde delen toch te bebouwen of te verharden. Dit kan, als er op een andere plaats in het ontwerp minstens evenveel en bij voorkeur meer onverharde ruimte komt.

Meer informatie hierover is terug te vinden bij de ontwerpprincipes (hoofdstuk 8).

### 6.2.3. Groenvoorzieningen of groenlast

Om de nodige vergroening en ontharding te realiseren, zal je aan elke functie groenvoorzieningen of een groenlast<sup>13</sup> koppelen. Dit vloeit voort uit de groennorm. Als initiatiefnemer hou je met deze oppervlakte rekening in het ontwerp.

<sup>13</sup> De stad Gent werkt aan een juridische verankering van de groenlast, ook bij kleinere projecten. Op vandaag wordt enkel een groenlast (a rato van 20m<sup>2</sup> per woonentiteit) gevraagd bij verkavelingen en grote projecten. Er



Wat verstaan we onder groennorm, groenlast en groenvoorzieningen?

- > Groennorm: de groennorm is een stedelijke ambitie en betekent dat elke Gentenaar recht heeft op een buurtpark op maximum 400 meter van de woning, en op minstens 10m<sup>2</sup> recreatief openbaar groen per inwoner op wijkniveau.
- > Groenlast: dit is de oppervlakte aan openbaar groen die je voorziet bij een project, ter uitvoering van de groennorm. Bij verkavelingen en grote woonprojecten legt de Stad al een groenlast op van 20m<sup>2</sup> openbaar groen per woning. Deze groenlast trekt de Stad nu ook gedifferentieerd door voor woonprojecten in de Bouwblokvisie.
- > Groenvoorzieningen: dit is de oppervlakte aan openbaar, collectief of privaat groen die de Stad vraagt bij het realiseren van voorzieningen. Dit groen zal doorgaans privaat zijn, in sommige gevallen kan het openbaar of collectief zijn.

Meer informatie over hoeveel groen de Stad Gent wenst bij welke functie is terug te vinden in hoofdstuk 7.2 (programma in het binnengebied).

» **Samengevat:** Groenvoorziening of groenlast:

- Bij voorzieningen: minimaal 20% van de totale oppervlakte
- Bij wonen
  - × in de schil: 20m<sup>2</sup> / woonentiteit
  - × in het binnengebied: 150m<sup>2</sup> / private woonentiteit of 100m<sup>2</sup> / sociale woonentiteit
- Bij studentenhuisvesting:
  - × in de schil: 5m<sup>2</sup> / unit
  - × in het binnengebied: 30m<sup>2</sup> / unit

#### 6.2.4. Verrekening van de groenlast van de schil

Een woonontwikkeling in de schil zal 20m<sup>2</sup> groen per woonentiteit moeten voorzien, studentenhuisvesting 5m<sup>2</sup> per unit. De Stad Gent beperkt het wonen of de studentenhuisvesting in het binnengebied verder door de verrekening van de groenlast van de schil in het park.

- > Voorbeeld 1: als in de schil een woonproject komt van 30 appartementen, betekent dit een groenlast van 600m<sup>2</sup>. Voorzie je een park van 1.500m<sup>2</sup>, dan blijft er (1.500m<sup>2</sup> - 600m<sup>2</sup>) 900m<sup>2</sup> over die kan dienen als inzet voor wonen in het binnengebied. Dit betekent dat er in het binnengebied 6 private woningen mogelijk zijn (=900m<sup>2</sup>/150) of 9 sociale woningen (=900m<sup>2</sup>/100).
- > Voorbeeld 2: als in de schil een studentenhuisvestingsproject komt van 50 kamers, betekent dit een groenlast van 250m<sup>2</sup>. Voorzie je een park van 1.500m<sup>2</sup>, dan blijft er (1.500m<sup>2</sup> - 250m<sup>2</sup>) 1.250m<sup>2</sup> over die kan dienen als inzet voor wonen of studentenhuisvesting in het binnengebied. Dit betekent dat in het binnengebied circa 8 woningen mogelijk zijn, of 42 studentenunits.

Zowel bij wonen als bij studentenhuisvesting mag het programma in de schil niet te groot worden. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat er een averechts effect ontstaat waarbij er in de schil te

*wordt onderzocht om het principe van de groenlast stadsbreed op te leggen bij alle projecten, dus ook kleinere woonprojecten en bij andere functies. Indien dit niet ter plekke in natura zou kunnen aangelegd worden, zou een financiële last kunnen opgelegd worden bij de omgevingsvergunning.*

veel woningen voorzien zijn omdat de groenlast daar minder hoog ligt. Het is niet correct om ter compensatie van de minder grote mogelijkheden in het binnengebied, plots zeer grote ontwikkelingen in de schil te realiseren.

### 6.3. Hergebruik bebouwing



hergebruik

Hoewel het onthardings- en verluchtingsprincipe primeert, kunnen we niet voorbij aan **bestaande waardevolle gebouwen** of het **behoud van gebouwen in structureel goede staat**.

Vele loodsen, bedrijfsgebouwen, ateliers, ... zijn nog in goede staat. Ook al zorgen deze gebouwen ervoor dat er minder onthard kan worden, toch kunnen zij waardevol zijn om niet-woonfuncties op te nemen, zoals zij dat in het verleden ook al deden. In vele binnengebieden is het ook zo dat bestaande gebouwen in goede staat weliswaar behouden kunnen blijven, en zo een andere functie kunnen opnemen, maar dat – eens gesloopt – geen zelfde volume meer in de plaats kan komen.

Gebouwen in slechte bouwfysische toestand slopen we beter om plaats te maken voor energetisch interessantere gebouwen met voldoende groen. Het is dus niet de bedoeling om gebouwen die rijp zijn voor sloop op te lappen en opnieuw in te zetten. Enkel gebouwen in goede bouwfysische staat wensen we in te zetten voor hergebruik.

We onderscheiden 2 soorten waardevolle bebouwing: erfgoedgebouwen en gebouwen in structureel goede staat. Daarnaast is er de specifieke problematiek van de garageboxen.

#### 6.3.1. Erfgoedgebouwen

Dit zijn gebouwen die ofwel beschermd zijn, ofwel voorkomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Beschermd gebouwen blijven sowieso behouden. Daarbij staat behoud of herstel van de oorspronkelijke toestand voorop. Panden die op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed staan, hebben erfgoedwaarde. Behoud van de erfgoedwaarde vormt het uitgangspunt. In overleg met de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie bekijken we welke aanpassingen mogelijk zijn om een herbestemming mogelijk te maken.

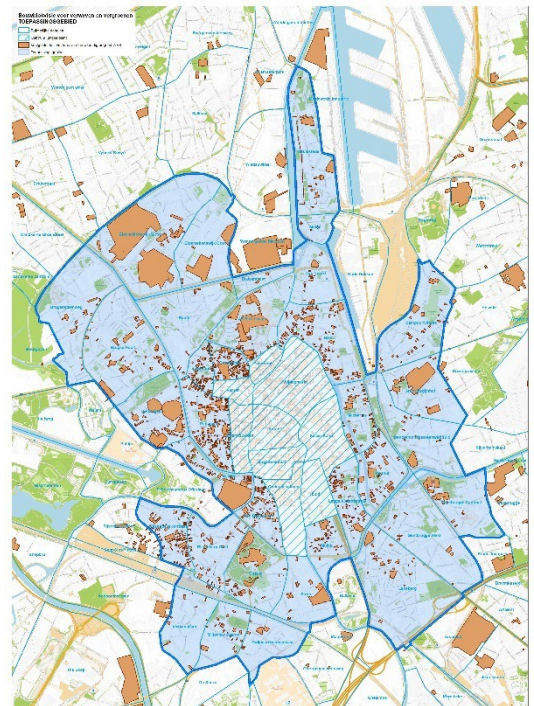
De kaart toont de percelen met gebouwen en relictten die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Voor die panden stemmen we de principes van de Bouwblokvisie af op het behoud van de beschermde erfgoedwaarde.

De Codex biedt in [artikel 4.4.6](#) en [artikel 4.4.23](#) een aantal afwijkingsmogelijkheden. Door de grote erfgoedwaarde en de daarmee gepaard gaande voorzichtigheid in interne wijzigingen, is de vroegere functie van het gebouw soms achterhaald, en een woonfunctie in sommige gevallen het meest aangewezen. [Artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen](#) stelt dat een (zonevreedde) functiewijziging mogelijk is als de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar is of de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert, op voorwaarde dat de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt.

Bij beschermd erfgoed passen we het principe van ontharden, vergroenen en het behoud van het bestaand privaat robuust groen wel maximaal toe. Bovendien zoeken we naar de mogelijkheid om een meerwaarde voor de buurt te creëren, door het openstellen van een tuin, het delen van een gemeenschappelijke ruimte, ... Bij elk project bekijken we of die voorziening wordt overgedragen aan de Stad of in private eigendom blijft, al dan niet in beheer van de Stad.

Ook waardevolle structuren die bij industrieel erfgoed vaak voorkomen, zoals kades, spoorlijnen, kranen, ... integreren we zo maximaal mogelijk in een nieuwe ontwikkeling.

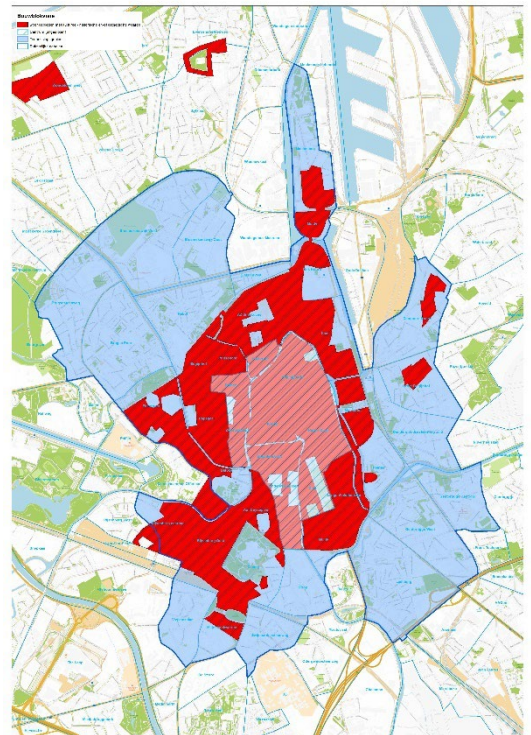
De Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie geeft ook advies over aanvragen voor omgevingsvergunningen in een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden onderwerpen we de wijziging van de bestaande toestand aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van het behoud.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: inventaris bouwkundig erfgoed*

Op de kaart hiernaast is het woongebied met culturele, historische en esthetische waarde aangeduid in rood. In dat gebied vragen we advies van de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie. Die maakt een evaluatie van deze waarden en bepaalt welke elementen te behouden zijn opdat deze waarden behouden blijven in de toekomst. Voor omgevingsvergunningsaanvragen aan panden die niet beschermd zijn of niet op de inventaris staan, maar wel in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde liggen, is de Bouwblokvisie wel van toepassing. Een woonfunctie zien we wenselijk als er voldoende openbaar groen tegenover staat: een park van min. 1.500m<sup>2</sup>.

In deze panden zoeken we dus vooral naar een niet-woonfunctie, die te verzoenen is met de herbestemming van het gebouw. Het kan dan gaan om een sociale, culturele, economische of gemeenschapsfunctie. Voorbeelden zijn kinderopvang, welzijnsbureau, kantoor, atelier, recreatieruimte, onderwijsfunctie, lokaal voedselafzetpunt, ...



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: woongebied met CHE-waarde*

### 6.3.2. Gebouwen in structureel goede staat

Gebouwen die niet beschermd zijn of niet voorkomen op de inventaris, maar die structureel en constructief nog in goede staat zijn, kunnen behouden blijven. Als deze gebouwen in binnengebieden liggen, zoeken we naar een invulling met een niet-woonfunctie. Het kan dan gaan om een sociale, culturele, economische of gemeenschapsfunctie. Voorbeelden zijn kinderopvang, sportfunctie, welzijnsbureau, kantoor, atelier, recreatieruimte, onderwijsfunctie, lokaal voedselafzetpunt, ...

Vanuit ontwikkelingsperspectief kan het dus interessanter zijn om deze bestaande bebouwing zo optimaal mogelijk in te zetten. De mogelijkheden met bestaande bebouwing kunnen groter zijn dan bij afbraak:

- > Een gebouw in structureel goede staat slopen om plaats te maken voor een nieuwe invulling, betekent dat de nieuwe invulling zowel qua footprint als qua bouwhoogtes wellicht beperkter zal zijn.
- > Een gebouw in structureel goede staat kan daarom perfect dienen voor een voorziening. Bij het inbrengen van voorzieningen in binnengebieden vragen we een ontharding en vergroening van 20% van het terrein. Minder is mogelijk als de bestaande gebouwen meer ruimte in beslag nemen, én nog in goede toestand zijn, of uit de motivering blijkt dat de 20% niet mogelijk is omwille van de bedrijfsvoering van de activiteit. In dat geval bekijken we welke flankerende maatregelen mogelijk zijn.

Bij hergebruik van bestaande gebouwen analyseren we kritisch of de gebouwen effectief kwalitatief genoeg zijn om te hergebruiken: louter en alleen het feit dat er gebouwen aanwezig zijn op een terrein, ongeacht de bouwfysische staat ervan, is geen vrijgeleide om alle gebouwen te laten staan en niet in te zetten op ontharding en vergroening. Dikwijls zijn heel wat bijgebouwen, aangebouwd

aan een groter gebouw, minder kwaliteitsvol: deze slopen we beter om plaats te maken voor extra groen.

We zoeken daarbij naar een invulling die nauw aansluit bij de vroegere bestemming van het gebouw. Hergebruik van gebouwen waarbij beperkte aanpassingen nodig zijn, is doorgaans interessanter dan afbraak en herontwikkeling. Het zoeken naar de gepaste herbestemming is dus cruciaal om de kosten te drukken. Herbestemming naar een functie waarbij strengere (energie)normen gelden, zijn minder interessant. De afweging wordt dus projectspecifiek gemaakt in functie van de investeringen voor de herbestemming, het behoud van het volume versus een lager programma bij nieuwbouw, ...

Een woonfunctie in deze gebouwen zien we enkel als hefboom voor voldoende openbaar groen: een park van circa 1.500m<sup>2</sup>.

### 6.3.3. Problematiek van garageboxen

Heel wat binnengebieden zijn ingevuld met garageboxen. Soms zijn er slechts enkele boxen, soms zijn het er meer dan honderd. In sommige gevallen zijn deze boxen individueel verkocht, in andere gevallen is het hele complex nog in één hand en verhuurt de eigenaar de boxen.

Mensen gebruiken hun garagebox voor verschillende zaken: voor het stallen van wagens, als opslagruimte voor kleinere bedrijven, als werkruimte, voor het stallen van fietsen, als berging bij de woning, ... Ze worden dus niet louter en alleen als 'garage' gebruikt. De aanpak van binnengebieden met garageboxen moet dus voldoende doordacht gebeuren. Het gebruik van de complexen op vandaag komt immers tegemoet aan een bepaalde vraag. Dat kan een parkeervraag zijn, maar ook een vraag naar opslag- of werkruimte.

Wanneer garageboxen worden vervangen door een nieuwe ontwikkeling betekent dit dat auto's die normaliter in boxen staan, op straat komen te staan, en zo de parkeerdruk opdrijven. En de vraag naar bergingruimte wordt doorgaans in de nieuwe projecten op vandaag ook niet gecapteerd.

Garageboxen zijn echter ruimteverslindend. Ze bestaan slechts uit één bouwlaag en ze vragen veel verharding rondom. Die verharde ruimte kan geen enkele andere functie opnemen.

Een beleid rond garageboxen dringt zich dus op. Momenteel is er op stadsniveau te weinig informatie voorhanden om voor dit aspect al veel vast te leggen in de Bouwblokvisie. Uiteraard hangt zo'n beleid in sterke mate samen met het algemeen parkeerbeleid en met de nood aan bergingruimte tout court.

De Stad verbiedt sowieso de bouw van nieuwe garageboxen, zowel bovengronds als ondergronds<sup>14</sup>. Het bouwen of herbouwen van garageboxen staan we dus ook niet toe in het toepassingsgebied van de Bouwblokvisie.

Voor binnengebieden met garageboxen hebben we op dit moment nog geen pasklaar antwoord. We gaan hier in de toekomst mee aan de slag, om ervoor te zorgen dat we deze binnengebieden optimaler voor de buurt kunnen inzetten en kunnen voorzien in het noodzakelijke groen.

Hierbij denken we aan het vervangen van garageboxcomplexen door een buurtparking in de openlucht met voldoende bomen, in combinatie met een gebundelde oplossing voor opslagruimtes

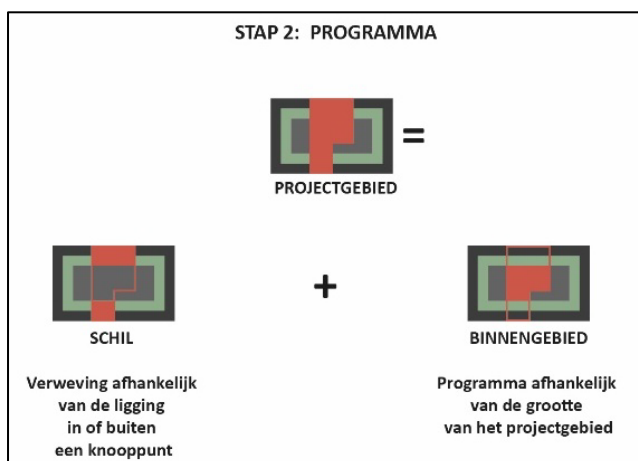
<sup>14</sup> Zie hoofdstuk 4 van de brochure over Parkeerrichtlijnen voor fiets en auto in Gent, op [stad.gent/nl/wonen-verbouwen/bouwvoorschriften/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten](http://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/bouwvoorschriften/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten)

en bergplaatsen voor de buurt. We plannen een exploratief onderzoek naar hoe we dit in de realiteit kunnen stimuleren, en zullen hier in de toekomst verder aan werken. Dit vergt een meer doorgedreven onderzoek: niet alleen een ruimtelijk onderzoek, maar ook bijkomend onderzoek naar alternatieve parkeer- en bergingsmogelijkheden, financiële analyses, asbestproblematiek, ... . De dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en het Mobiliteitsbedrijf zullen dit samen met andere betrokken diensten verder opnemen.

## 7. Programma: overzicht van de mogelijkheden

Het wenselijke programma hangt enerzijds af van de grootte van het 'projectgebied' en anderzijds van de mogelijkheden in de 'schil' en in het 'binnengebied'. Meer uitleg over deze begrippen vind je in hoofdstuk 5.

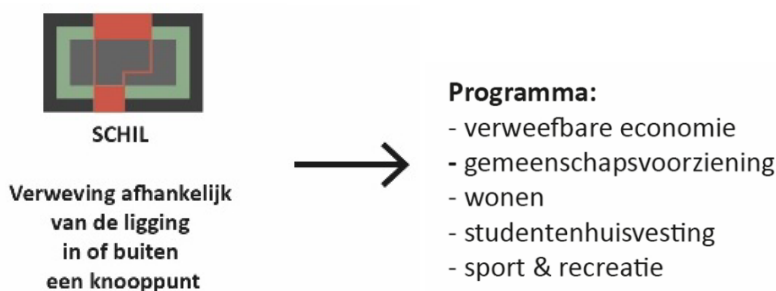
Schil en binnengebied zijn uiteraard met elkaar verbonden. **Voor de bepaling van het programma bekijken we deze echter eerst apart.** Na de bepaling van het programma bekijken we tijdens de ontwerpfase hoe de schil met het binnengebied interageert. Het programma van schil en binnengebied kan onderling wisselen of deels verschuiven. Meer informatie hierover in hoofdstuk 8.5 (Wisselwerking schil – binnengebied).



In het volgende hoofdstuk schetsen we welke mogelijkheden er zijn in de **schil**. De schil kan, naargelang de ligging, veel meer en andere functies opnemen dan een binnengebied.

Daarna schetsen we de mogelijkheden in het **binnengebied**. De bebouwingmogelijkheden in het binnengebied hangen af van de bestaande waardevolle kenmerken (waardevol groen, maar ook de waardevolle bebouwing), de grootte van het projectgebied, de afstanden tot de schil, de vorm van het perceel, ...

### 7.1. Programma in de schil



We bekijken eerst welke mogelijkheden er zijn in de schil.

Wat er kan in de schil, hangt sterk af van de ligging van het bouwblok: ligt het in het gewone weefsel of in een knooppunt? Met 'knooppunt' bedoelen we een plek in de stad met veel, vaak onderbenutte potenties, zowel ruimtelijk als functioneel, zoals een kruispunt van verschillende openbaar vervoerlijnen, aan een park of het water, met veel voorzieningen, ... Zie ook hoofdstuk 10 voor een uitgebreide definitie.

In een knooppunt stimuleren of verplichten we verweving tussen verschillende functies, omdat dit zeer goed bereikbare locaties zijn en we er een clustering van functies vooropstellen.

### 7.1.1. Toegang tot binnengebied waarborgen

Omdat een projectgebied bestaat uit een schil en een binnengebied, moet je er bij een toekomstige ontwikkeling voor zorgen dat het binnengebied bereikbaar blijft. Een ruime toegang naar het binnengebied is daarom noodzakelijk. Bij grotere ontwikkelingen zijn twee toegangen zelfs wenselijk of noodzakelijk. De breedte van die toegang, het al dan niet overbouwen van die toegang, maakt deel uit van het ontwerp, en hangt in grote mate af van het statuut en de functie die het binnengebied zal opnemen en hoe de bereikbaarheid verloopt.

Onderstaande beelden tonen gradaties van toegankelijkheid: overbouwing over slechts 1 bouwlaag, overbouwing met een doorgang van 2 bouwlagen, niet overbouwd en vrij smal, niet overbouwd en breed.



Als het binnengebied ook openbaar toegankelijk moet zijn, is een overbouwing niet gewenst, tenzij als secundaire of tertiaire toegang. Best is de toegang ook voldoende breed, zodat de functie in het binnengebied ook openbaar aanvoelt. Een toegang naar het binnengebied heeft bij voorkeur ook een groen karakter: een boom kan een duidelijk accent geven dat op die plaats in de straat een toegang is naar een binnengebied.

### 7.1.2. Mogelijke functies in de schil

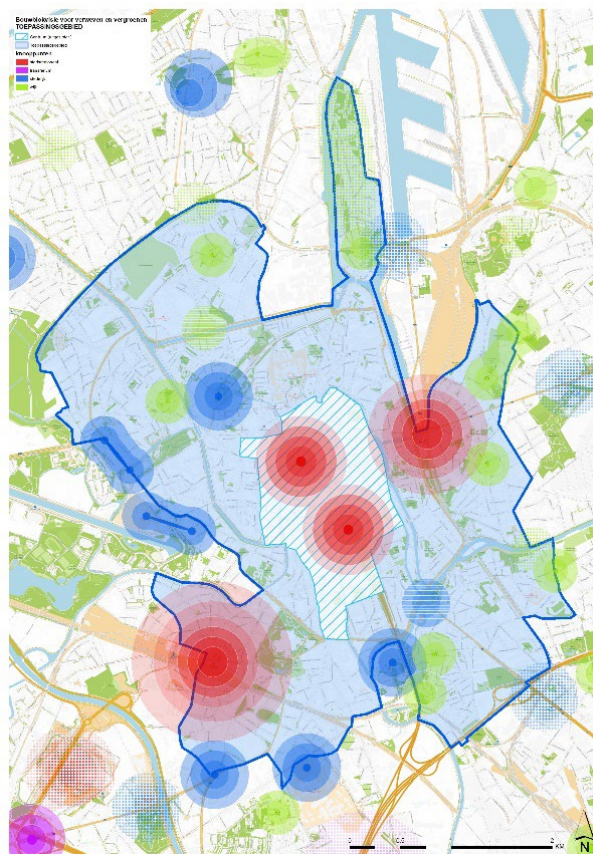
Wat aangeraden is om op te nemen in het ontwerp en wat sturend is, hangt af van de bestaande functie en van de locatie<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Zie hiervoor de ontwikkelingsmatrix van de knooppunten uit *Ruimte voor Gent* (RVG, p. 176-179)



We onderscheiden:

- > De schil van het projectgebied ligt in een **Stadsregionaal en stedelijk knooppunt**:
  - Mix met klemtoon op werk of voorzieningen.
  - Andere functies dan het wonen primeren.
- > De schil van het projectgebied ligt in een **Wijkknooppunt**:
  - Optimale mix: evenwicht tussen wonen, werken, voorzieningen en groen.
- > De schil van het projectgebied ligt in het **kernwinkelgebied 9000 Gent en schakelstraten**:
  - Wonen op een levendige plint. De functies in de levendige plint liggen daardoor op een goed bereikbare en zichtbare locatie.
  - Niet-woonfuncties worden in de plint gestimuleerd, en verplicht in het kernwinkelgebied 9000 Gent.
- > De schil van het projectgebied ligt in het **gewone weefsel**:
  - Overwegend wonen, met beperkt aanvullende andere functies.
  - Niet-woonfuncties zijn niet verplicht, maar zijn wel mogelijk als de goede ruimtelijke ordening dit toelaat.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: ruimtelijke knooppunten (Ruimte voor Gent)*

We maken hieronder een opsomming van mogelijke functies. Uiteraard is niet elke functie om het even waar mogelijk. En soms zijn bepaalde functies net zeer wenselijk, omdat de plek uitermate goed gelegen is voor die functie, bijvoorbeeld kantoren aan stationsomgevingen, of een gemeenschapsvoorziening in het centrum van een wijk. In zulke gevallen zal de Stad Gent die functie stimuleren of verplichten.

#### **a. Verweefbare economie in het stedelijk woonweefsel**

Voor economische functies zijn verschillende beleidsdocumenten opgemaakt. Voor handel en horeca is er de Visienota Handel & Horeca, voor kantoren is er de Kantorentoets, en voor Maakeconomie is er de ontwerp-Verwevingstoets. **Deze Bouwblokvisie integreert delen van deze beleidsdocumenten en toetsen voor het toepassingsgebied.** Zo zorgen we ervoor dat zowel de burger en ontwikkelaar, als de beoordelaar alles in één document terugvinden.

In dit document brengen we al deze sectoren onder de noemer 'verweefbare economie in het stedelijk woonweefsel', omdat er immers vele tussenvormen zijn. Verweefbare activiteiten zijn activiteiten die kunnen worden ingepast in een stedelijke woonomgeving en die niet op een aparte, gebufferde locatie moeten worden afgescheiden van andere functies, zoals wonen, natuur of kwetsbare voorzieningen.

De aanwezigheid van verweefbare economie in de schil heeft een impact op de dynamiek en leefbaarheid van een wijk. Zichtbaarheid, passage en lokale afzetmarkt kunnen meespelen in het kiezen voor verweefbare economie in de schil van het stedelijk woonweefsel.

**Het aandeel van bestaande economische functie in de schil blijft maximaal behouden.** Als het ruimtelijk mogelijk is, kunnen er andere functies bijkomen, bv. op de verdiepingen. Hergebruik van bestaande gebouwen moedigen we aan.

In **bepaalde winkelgebieden** geldt de verplichting van de levendige plinten<sup>16</sup>. Daarmee bedoelen we dat er op het gelijkvloers een economische activiteit moet zijn. Dit impliceert dat bestaande handels- en/of horecapanden niet kunnen omgezet worden naar een woonfunctie. De invulling van het gelijkvloers van zo'n pand moet opnieuw een economische activiteit zijn of een gemeenschapsvoorziening. De economische herinvulling mag wel ruimer zijn dan handel en horeca. Ook kantoren of maakateliers zijn mogelijk.

In **buurtwinkelgebied** kunnen enkel buurtwinkels met een buurtverzorgend karakter hun activiteiten hebben. Voor het inbrengen van horeca bekijken we de inpassing in de omgeving grondig. Specifieke aandacht moet gaan naar de inplanting van eventuele terrassen, in relatie tot het omliggende woonweefsel.

In **stadsregionale en stedelijke knooppunten**<sup>17</sup> wensen we kantoren in de schil te behouden. Ook voor de erboven liggende bouwlagen behouden en stimuleren we kantoren maximaal.

Het plaatsen van maakactiviteit in de schil toont de productie aan de stadsbewoner en stimuleert het idee van lokale afzetmarkt. Maakeconomie<sup>18</sup> en hybride bedrijven<sup>19</sup> beperken zich echter zelden tot de schil alleen en lopen dikwijls door tot in het binnengebied. De richtlijnen omschreven in het 'Programma in het binnengebied' (zie hoofdstuk 7.2.1.b) geven een indicatie in de afweging van de invulling van een site met de draagkracht van de omgeving. Net om die reden is het belangrijk **het projectgebied steeds in zijn totaliteit te bekijken**.

Ook professioneel georganiseerde sportfaciliteiten en recreatie kunnen in de schil worden opgenomen. Doorgaans zullen dergelijke functies ook tot in het binnengebied reiken. Het kan gaan om een fitness- of danszaal, een sporthal, ...

Van zodra er een **combinatie mogelijk is van verschillende economische functies** stimuleren we dit. De omgevingsfactoren zullen de keuze bepalen, met uitzondering van verplichtingen in bepaalde gebieden voor detailhandel en horeca.

Waar nodig verwijzen we voor de concrete toepassing naar de meest recente versie van visiedocumenten verschillend per economische activiteit<sup>20</sup>.

<sup>16</sup> Dit gaat niet enkel om detailhandel en horeca, maar ook om zichtbare economische activiteiten of gemeenschapsvoorzieningen. Voor het toepassingsgebied verwijzen we naar de Visienota Detailhandel & Horeca (zie <https://stad.gent/nl/ondernemen/vergunningen-en-regelgeving-voor-ondernemers/detailhandel/duidelijk-toekomstbeeld-voor-handelsvestigingsbeleid>)

<sup>17</sup> De kaart met de ruimtelijke knooppunten vind je terug op <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/ruimte-voor-gent>

<sup>18</sup> Maakeconomie omvat alle activiteiten waar iets (tastbaars) gemaakt, geleverd of gepresteerd wordt. Dit kan zich eveneens uiten in een opslagruimte, toonzaal/showroom of verkoopsruimte van ter plaatse vervaardigde materialen.

<sup>19</sup> Hybride bedrijven zijn bedrijven die zowel produceren als diensten leveren en hiervoor verschillende vastgoedverschijningsvormen (kantoor, magazijn, labo, productieruimte, werkplaats, etc.) combineren.

<sup>20</sup> Voor detailhandel en horeca is er de Visienota Detailhandel & Horeca (zie <https://stad.gent/nl/ondernemen/vergunningen-en-regelgeving-voor-ondernemers/detailhandel/duidelijk-toekomstbeeld-voor-handelsvestigingsbeleid>), voor kantoren verwijzen we naar de principes van Ruimte voor Gent.

## b. Gemeenschapsvoorzieningen

In de knooppunten van elke schaal stimuleren we gemeenschapsvoorzieningen. Dit kan gaan om private gemeenschapsvoorzieningen zoals een groepspraktijk, een private kinderopvang, een jeugdhuis, een wijkgezondheidscentrum, ... maar ook om publieke gemeenschapsvoorzieningen<sup>21</sup> zoals een Open Huis, een school, een stadscrèche, een lokaal dienstencentrum, ...

Ook buiten knooppunten kunnen kleinschaliger gemeenschapsvoorzieningen een plaats krijgen.

## c. Wonen

Een woonprogramma is mogelijk in de schil. De grootte van het woonprogramma hangt af van de oppervlakte van de schil, de mogelijke bouwhoogte en de noodzakelijkheid om te verweven met andere functies. De Woningtypetoets<sup>22</sup> bepaalt het woningtype, als die van toepassing is.

De groenlast voor woningen in de schil bedraagt 20m<sup>2</sup> per woning. Bij voorkeur voorzie je die in natura voorzien vang je die mee op in de ontwikkeling van het binnengebied.

## d. Studentenhuisvesting

Studentenhuisvesting kan mogelijk zijn in de schil. Omdat dit gaat over grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten (30 units bij verbouwing, of 50 units bij nieuwbouw) is een bijkomende afweging over de wenselijkheid van studentenhuisvesting op die plek en in die buurt noodzakelijk. De Stad Gent maakt deze afweging<sup>23</sup>.

De groenlast bedraagt 5m<sup>2</sup> per studentenunit in de schil. Deze wordt bij voorkeur in natura voorzien en mee opgevangen in de ontwikkeling van het binnengebied.

## 7.2. Programma in het binnengebied



**BINNENGEBIED**

De binnengebieden zijn nu vaak zeer stenig. We zetten daar meer in op ontharden en vergroenen. De binnengebieden zijn ook vaak zeer versnipperd, in eigendom en in functies. Ontwikkelingen in binnengebieden mogen die versnippering niet versterken. Hoewel er diverse ruimtelijke claims zijn – ook in de binnengebieden – willen we vermijden dat we in elk project een antwoord trachten te geven op elk van de verschillende ruimtelijke noden: groen, economie, voorzieningen, wonen, ... **We vermijden dus versnippering van functies.**

De mogelijkheden in de binnengebieden hangen daarom af van de grootte van het projectgebied.

We onderscheiden drie groottes<sup>24</sup>:

<sup>21</sup> Bij publieke gemeenschapsvoorzieningen zal er uiteraard een aankoop of huurcontract met de Stad worden afgesloten.

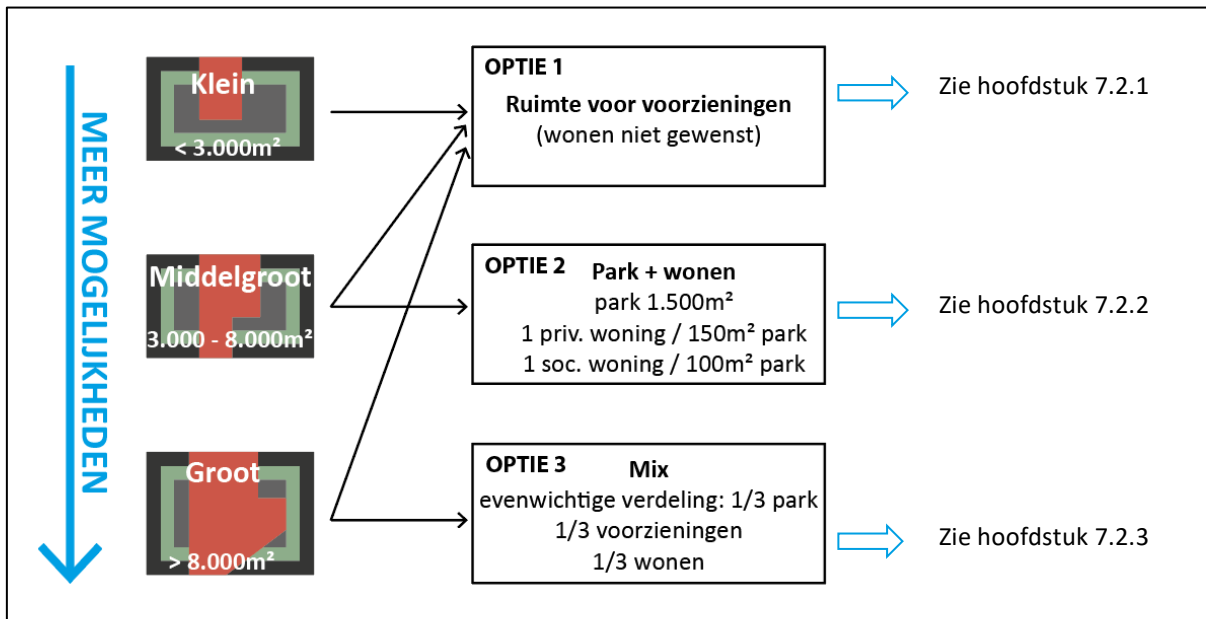
<sup>22</sup> Zie <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/woningtypetoets>

<sup>23</sup> Zie <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/omgevingsvergunning/omgevingsvergunning-bouwen/bouwvoorschriften/algemeen-bouwreglement-stad-gent/bouwvoorschriften-studentenhuisvesting>

<sup>24</sup> De grenzen zijn niet absoluut, maar wel sterk richtinggevend. Uiteraard is de vorm van het projectgebied ook bepalend voor de mogelijkheden, zoals de breedte van het binnengebied. Een lang smal perceel kan moeilijker bebouwd worden dan een rechthoekig breed perceel.

- Klein projectgebied (< 3.000m<sup>2</sup>)
- Middelgroot projectgebied (tussen 3.000m<sup>2</sup> en 8.000m<sup>2</sup>)
- Groot projectgebied (> 8.000m<sup>2</sup>)

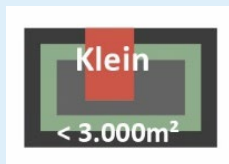
Op basis van de groottes van projectgebieden zijn er 3 mogelijkheden:



### Hoe groter het projectgebied, hoe meer mogelijkheden

Probeer samen te werken met verschillende eigenaars, want op die manier is meer mogelijk en kom je tot een sterker en leesbaar ontwerp. Een klein projectgebied in een groot bouwblok kan weinig programma aan. Als je als initiatiefnemer het kleine projectgebied uitbreidt door aanpalende percelen mee in ontwikkeling te nemen, valt het gebied in de categorie 'middelgroot' of 'groot' en is wellicht een groter programma mogelijk. Door schaalvergroting kan je hoger bouwen, de verharding bundelen, een grotere groenzone aanleggen, ruimere voorzieningen integreren, parkeervoorzieningen bundelen, ... Kortom, er zijn meer ontwikkelingskansen bij grotere gebieden.

### Waarom deze grenzen in groottes van projectgebieden?



In projectgebieden kleiner dan 3.000m<sup>2</sup> wensen we geen wonen meer in het binnengebied. We gaan uit van de bestaande toestand, wat overwegend een niet-woonfunctie zal zijn (groen, loodsen, opslag, tuinen, koeren, ...), en bestendigen daar dus een niet-woonfunctie. Wonen is enkel wenselijk als hefboom voor een park van 1500m<sup>2</sup> (zie hoofdstuk 6 Uitgangspunten). Het park is in dat geval de hoofd functie van de ontwikkeling. Bij projectgebieden kleiner dan 3000m<sup>2</sup> is dat zo goed als onmogelijk. Immers, om 1500m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) wonen te organiseren in de vorm van eengezinswoningen, is ongeveer een terrein van 1500m<sup>2</sup> nodig. Deze oppervlakte is nodig om naast de footprint van de woningen ook tuin, wegen en gegroepeerd parkeren te voorzien. Voor een park van 1500m<sup>2</sup> en 10 woningen heb je dus een oppervlakte van circa 3000m<sup>2</sup> nodig.



Bij projecten in projectgebieden groter dan 3.000m<sup>2</sup> maar kleiner dan 8.000m<sup>2</sup> leggen we graag de focus op één functie in het binnengebied: ofwel ruimte voor voorzieningen (wonen niet wenselijk), ofwel een park van minstens 1.500m<sup>2</sup> met een woonfunctie. Uit ontwerpend onderzoek is immers gebleken dat terreinen van deze groottes te klein zijn om én wonen met park én een extra voorziening naast elkaar te laten bestaan zonder hinder te veroorzaken tussen de verschillende functies. Door te veel functies te combineren op een kleine oppervlakte ontstaat mobiliteitshinder omdat wegen en parkeren veel plaats innemen, maar ook de leefkwaliteit van de bewoners komt in het gedrang. Denken we aan een aannemer die inlaadt om 6u 's morgens, een sporthal met cafetariafunctie die 's avonds laat lawaai genereert, ...



Als je als initiatiefnemer bij zeer grote projectgebieden (> 8.000m<sup>2</sup>) voor een woonontwikkeling kiest, gaan we uit van een mix van functies. We streven naar een evenwichtige verdeling van park, voorzieningen en wonen (1/3 – 1/3 – 1/3). De grens van 8.000m<sup>2</sup> motiveren we vanuit de oppervlakte-inname van elke functie afzonderlijk. Om enerzijds volwaardig aanwezig te kunnen zijn en elkaar anderzijds niet te hinderen op een te kleine oppervlakte, is er per functie een voldoende grote oppervlakte noodzakelijk.

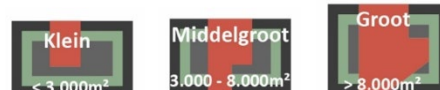
Voor dergelijke grote sites is een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig.

Als je in een groot projectgebied louter kiest voor voorzieningen, bv. een herinvulling met economie, een ontwikkeling tot school, ...is een mix niet noodzakelijk.

Ontwikkelingen in binnengebieden worden in sterke mate bepaald door brandweerrichtlijnen. In bijlage 5 zijn een aantal richtlijnen opgenomen als leidraad. Voor elk project zullen we echter op maat bekijken wat de brandweereisen zijn, in overleg met de brandweer zelf.

### 7.2.1. Optie 1: ruimte voor voorzieningen

[mogelijk in klein – middelgroot – groot projectgebied]



In een klein projectgebied zetten we in het binnengebied in op voorzieningen met voldoende aandacht voor groen. In middelgrote en grote projectgebieden kan je kiezen om volledig in te zetten op voorzieningen in combinatie met groen.

In kleine projectgebieden wensen we geen wonen omdat dit de druk op het weefsel doet toenemen. We gaan uit van de bestaande toestand, wat overwegend een niet-woonfunctie zal zijn (groen, loodsen, opslag, tuinen, koeren, ...), en bestendigen daar dus een niet-woonfunctie. Bij een voorziening laten we enkel een conciërgewoning toe. Als maatstaf geldt 1 woning per bedrijfsruimte van circa 1.000m<sup>2</sup>. De voorkeur gaat uit naar een woning in de schil.

De keuze van de functie zal afhankelijk zijn van de mogelijkheden in dit binnengebied: de bebouwingmogelijkheden van de site, het mobiliteitsprofiel van de locatie, de mogelijke geluidsoverlast van de functie, ... zullen mee bepalen wat kan en niet kan.

## Overzicht:

- > Groen is altijd noodzakelijk.
- > Voor de andere functies ligt de keuze bij jou als initiatiefnemer. De huidige functie van het gebouw speelt wel een grote rol bij de keuze van de invulling: een gebouw met een economische invulling behoudt liefst ook die functie (zie hoofdstuk 6.3). Het gaat met name om:
  - Verweefbare economie
  - gemeenschapsvoorzieningen

Hieronder overlopen we de verschillende mogelijke functies:

### a. Noodzakelijk: groenvoorzieningen

Vaak zijn de binnengebieden volledig versteend en bebouwd. Water kan niet of moeilijk doordringen tot de ondergrond, of komt rechtstreeks in de riolering terecht. Groen is er nagenoeg niet te vinden. Ook op privaat domein stimuleren we de ontharding en vergroening, gaan we bijkomende verharding tegen of compenseren we waar nodig. Het inbrengen van groen in al zijn mogelijke vormen (gras, struiken, bomen, ...) verlaagt de hittestress en zorgt voor een gezondere leefomgeving.

Elk project moet tegemoetkomen aan de ambitie 'ontharden en vergroenen' van Ruimte voor Gent. Projecten met voorzieningen in het binnengebied moeten deze principes dus hanteren. Dit noemen we groenvoorzieningen. We gaan uit van 20% ontharding en vergroening. Dit percentage groen is veel kleiner dan wanneer je als initiatiefnemer kiest voor een woonontwikkeling: bij een woonontwikkeling vragen we een groot park, waarbij groen dan ongeveer 50% van het projectgebied uitmaakt.

- > We gaan uit van een ontharding en vergroening van minstens 20% van het projectgebied, in het geval dit gebied volledig verhard of bebouwd was.
- > Als de 20% een te grote hypotheek legt op de bedrijfsvoering van de activiteit, is een afwijking van deze 20% mogelijk. Ter compensatie zullen we je vragen om flankerende maatregelen te nemen zoals de aanleg van groendaken, gevelgroen, een grote regenwaterput, een vertraagde waterinfiltratie, enkele hoogstammige bomen, ... Dit zal zich vooral voordoen bij kleinere ontwikkelingen of bij hergebruik van bestaande constructief goede gebouwen die meer dan 80% van het terrein innemen. Het is aan jou als initiatiefnemer om te motiveren waarom 20% groen de bedrijfsvoering in gevaar brengt. Je bekijkt dit in overleg met de Stad Gent. Bij hergebruik van bestaande gebouwen analyseren we kritisch of de gebouwen effectief kwaliteitsvol genoeg zijn om te hergebruiken: louter en alleen het feit dat er gebouwen aanwezig zijn op een terrein, ongeacht de bouwfysische staat ervan, is geen vrijgeleide om alle gebouwen te laten staan en niet in te zetten op ontharding en vergroening. Dikwijls zijn heel wat bijgebouwen, aangebouwd aan een groter gebouw, minder kwaliteitsvol: deze slopen we beter om plaats te maken voor extra groen.
- > Bij projectgebieden die bij aanvang van de projectontwikkeling al 20% onbebouwde en onverharde ruimte bevatten, gaan we ervan uit dat er al 20% ontharding en vergroening is. In het geval er biologisch waardevolle en/of beeldbepalende vegetatie op voorkomt, moeten ze deze ruimte behouden in het project.
- > Het groen bij voorzieningen zal doorgaans privaat zijn, ten behoeve van de voorziening zelf. In het geval aanpalende percelen geen private tuin hebben, zijn tuinuitbreidingen interessant. De initiatiefnemer van de ontwikkeling kan deze stukken dan verkopen. In sommige gevallen kan het zinvol zijn het groen toch openbaar te maken, bijvoorbeeld als het grenst aan een park, een plein, een groenklimaatas, een fietsas, ... De Stad bekijkt dit samen met jou.

Meer info hierover is te vinden bij hoofdstuk 8 - ontwerpprincipes.

## b. Verweefbare economie

Verweven van economie in het stedelijk weefsel brengt een duidelijke maatschappelijke meerwaarde met zich mee (zie hoofdstuk 2.2: druk op maakeconomie). We mogen eventuele hinder door een ontwikkeling in het binnengebied echter niet over het hoofd zien. Veel terugkerende bezorgdheden zijn gelinkt aan laden en lossen, verkeersveiligheid die in het gedrang komt, mogelijke extra verkeers- en parkeerdruk, ... Net om die reden is mobiliteit sterk aanwezig in de richtlijnen van de ontwerp-verwevingstoets (maak)economie<sup>25</sup>, die als basis heeft gediend voor onderstaande richtlijnen. Toch zijn vragen rond leefmilieu net zo belangrijk. Deze zijn hier evenwel niet opgenomen omdat ze al opgevangen zijn via VLAREM en milieuvergunningen.

We werken het **economisch programma van de binnengebieden** niet uit aan de hand van een opsplitsing van de soorten economie, maar eerder **op basis van de site -en omgevingsfactoren ervan**. Het type economie hangt af van de verweefbaarheid van de site. Zo moet de schaal van de invulling in evenwicht zijn met de draagkracht van de omgeving. Op die manier zetten we in op **de bescherming van economie in de brede zin van het woord met als doel 'de juiste activiteit op de juiste plek'**.

De richtlijnen geven de componenten weer die per site een onderzoek vragen en zijn een leidraad om het gesprek met jou als ontwikkelaar van een site met binnengebied te structureren.

---

<b>Netwerken en knooppunten Gent</b>	<p>In de knooppunten streeft de Stad naar een maximale clustering van tewerkstelling.</p> <p>Zeer bereikbare multimodale knopen kunnen een groot aantal pendelbewegingen aan met duurzame modi. Gezien de kwaliteitsvolle en multimodale bereikbaarheid van de stadsregionale en stedelijke knooppunten streven we naar een maximaal aantal werknemers op sites die binnen de invloedssfeer van dergelijk knooppunt liggen.</p> <p>In het binnengebied van zulke sites opteren we voornamelijk voor maakeconomie en bedrijven die zowel produceren als diensten leveren via verschillende vastgoedverschijningsvormen, zoals kantoor, magazijn, labo, productieruimte, werkplaats, ... Vanuit het nabijheidsprincipe kan detailhandel en horeca in alle projectgebieden aan ruimtelijke knooppunten, mits de hoofdtoegang in de schil zit en er rekening is gehouden met de verschillende richtlijnen.</p>
<b>Bereikbaarheid van een site gelinkt aan het aantal goederenbeweging en</b>	<p>De logistieke organisatie van een bedrijf in het stadsweefsel kan gebeuren door de bundeling van goederenstromen, de keuze van het meest optimale vervoermiddel, de gevolgde reisroutes, de locatie waar de overslag gebeurt, ....</p> <p>Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen goederentransport per bestelwagen en/of per vrachtwagen. Volgens het principe '<b>bundeling</b>' geldt immers dat het beter is één beweging te hebben per vrachtwagen dan meerdere per</p>

---

<sup>25</sup> Het college nam hiervan kennis op 3 oktober 2019 en gaf opdracht aan de diensten om de 'Ontwerp verwevingstoets (maak)economie' verder te gebruiken als één van de bouwstenen in het vervolgproces naar een geïntegreerde toets.

---

bestelwagen. Het is belangrijk om het inzetten van duurzame vervoersmodi voor cargo te onderzoeken en waar mogelijk maximaal in te zetten.

Het aantal te verwachten goederenbewegingen van 'stedelijke economische activiteiten' is sterk afhankelijk van de totale bruto vloeroppervlakte (BVO) voor economie, maar ook van het aantal activiteiten en bedrijven die geclusterd zijn op een site. Meerdere kleine bedrijven zullen relatief gezien meer bewegingen veroorzaken of nodig hebben dan één of enkele grotere bedrijven.

De **hoofdwegen van Gent** (steenwegen, R4 en snelwegen) behoren tot de meest aangewezen reisroutes voor zwaar verkeer. Een site die aansluit op deze wegen, of een korte rijafstand heeft tot een dergelijke weg, kan op die manier een hoger aantal goederenbewegingen aan zonder het evenwicht van de buurt te verstoren.

---

**Bereikbaarheid van een site in relatie tot kwetsbare functies in de omgeving van de site**

Wanneer een **reisroute** voor goederentransport een school passeert of langs een lokale of bovenlokale fietsroute<sup>26</sup> loopt, ontstaan al snel problemen om de verkeersveiligheid te garanderen.

In dergelijke gevallen is het aangeraden het goederenverkeer te beperken. Daarnaast is het een optie om het goederentransport **buiten de schooluren** te laten plaatsvinden.

---

**Laden en lossen van vracht- en bestelwagens**

Om de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid alsook de doorstroming niet in het gedrang te brengen, vermijden we laden en lossen op het openbaar domein zoveel mogelijk, zeker als dit ook de lijnen van het openbaar vervoer of fietsroutes<sup>27</sup> hindert.

Het laden en lossen gebeurt best **zo veel mogelijk op eigen terrein en zo dicht mogelijk bij de schil** om geluidshinder in het binnengebied te vermijden.

---

**Parkeren op de site**

Het project moet voldoen aan de parkeernormen. De fiets- en autoparkeerplaatsen nodig voor de activiteit komen op eigen terrein. Voor de mogelijkheden per economische functie verwijzen we naar de **parkeerrichtlijnen**<sup>28</sup> van de Stad.

Naast deze richtlijnen houden we ook rekening met de omgevingscapaciteit. Het opmaken van een mobiliteitsstudie of mobiliteitseffectenrapport (MOBER) kan zeer belangrijk zijn.

Parkeerplaatsen richten we bij voorkeur **ondergronds** in, maar bij sommige economische functies is dat minder haalbaar. In dat geval voorzien we het parkeren best zo dicht mogelijk bij de inrit, zodat voertuigen niet het hele bouwblok moeten doorkruisen en we de verharding kunnen beperken.

---

<sup>26</sup> Op <https://stad.gent/nl/macharius-heirnis/kaart-van-de-wijk> kunnen de bovenlokale fietsroutes en de scholen opgezocht worden.

<sup>27</sup> Op <https://stad.gent/nl/macharius-heirnis/kaart-van-de-wijk> kunnen de openbaar-vervoerslijnen en de bovenlokale fietsroutes opgezocht worden.

<sup>28</sup> Zie hiervoor <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>



---

Door personeel te motiveren gebruik te maken van het openbaar vervoer of de fiets in plaats van de auto kan het autoverkeer beperkt blijven.

We stimuleren aansluitingen voor het **opladen van elektrische voertuigen**. We bevelen aan om alvast de nodige leidingen te voorzien. De laadpalen kunnen in een later stadium volgen.

---

### **Bestaande waardevolle infrastructuur op de site**

Vele loodsen, bedrijfsgebouwen, ateliers, ... zijn nog in goede staat. Ook al zorgen deze gebouwen ervoor dat er minder ontharding mogelijk is, toch kunnen zij waardevol zijn om functies op te nemen. In vele binnengebieden is het ook zo dat bestaande gebouwen zonder erfgoedwaarde in goede staat weliswaar behouden kunnen blijven voor een niet-woonfunctie, maar dat – eens gesloopt – geen zelfde **volume** meer zal kunnen gebouwd worden. **Behoud** kan daarom interessanter zijn dan sloop en nieuwbouw.

Behoud van gebouwen is een uitgangspunt, meer info hierover lees je in hoofdstuk 6.3.

### **Gebouwen met een bestaande economische functie blijven bij voorkeur zo behouden.**

Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen **maakeconomie en hybride bedrijven in het binnengebied doorlopen tot de plint van de schil**, al dan niet fysiek – afhankelijk van de context en de nood aan buitenruimte en ontharding bij de functie van de plint. We stimuleren dit met het oog op levendige plinten en het zichtbaar maken naar de straatkant van de maakeconomie gezien de productie zich zo aan de stadsbewoner toont en het idee van lokale afzetmarkt stimuleert.

---

### **Niet-hinderlijke activiteit gelinkt aan de schaal van de site en de wisselwerking tussen schil en binnengebied**

Een hinderlijke activiteit kent naast een subjectieve invulling ook steeds enkele objectieve kenmerken. Zo kan detailhandel of horeca hinderlijk zijn omwille van lawaai van de persoonsbewegingen en de frequentie van laad-en losmomenten. Kantoren kunnen hinderlijk zijn omwille van de parkeerruimte die de werknemers opeisen. Maakeconomie kan dan weer hinder veroorzaken door geur, stof of geluid, maar kan evenzeer verweefbaar zijn binnen het woonweefsel, afhankelijk van de activiteit, de genomen flankerende maatregelen (bv. gesloten circuits) en het ontwerp van de site.

Afhankelijk van de eigenheid van de site stimuleert de Stad de **multifunctionaliteit** door verweving en **optimaal ruimtegebruik**. Dit kan eveneens door te kiezen voor een clustering (hub) rond eenzelfde economisch thema, bv. circulaire economie, health Tech, clean Tech, digital, ...

Ook de schaal van de site kan de eventuele hinder van een activiteit verwaarloosbaar maken door een **slim ontwerp** waardoor deze verweefbaar wordt. In een groot projectgebied kunnen sowieso alle vormen van economie een optie zijn. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan verfijnt en onderzoekt de mogelijkheid.

> **Detailhandel** kan in het binnengebied van zowel kleine, middelgrote als grote projectgebieden, mits de hoofdtoegang in de schil zit en er rekening wordt gehouden met de verschillende richtlijnen. Ligt de site in buurtwinkelgebied, dan kunnen enkel winkels met een buurtverzorgend karakter.

---

- 
- > **Restaurants en cafés** zijn minder aangewezen in het binnengebied van kleine of middelgrote projectgebieden. In grote projectgebieden zijn restaurants en cafés wel mogelijk, waarbij er voldoende aandacht moet gaan naar de locatie op de site om hinder voor omwonenden tot een minimum te beperken.
  - > **Kantoren** voorzien we zoveel mogelijk in de schil. In het binnengebied van een klein of middelgroot projectgebied kunnen enkel kantoren in een hybride vorm met maakeconomie. In een groot projectgebied kunnen kantoren een mogelijke optie zijn, na onderzoek via stedenbouwkundig inrichtingsplan.
  - > **Maakeconomie of hybride bedrijven** zijn mogelijk in de binnengebieden van alle groottes van projectgebieden en zullen dikwijls gesitueerd zijn in schil én binnengebied. Een atelier hoeft niet altijd grote oppervlaktes te hebben. De bundeling van ateliers en/of kleinere units is evenzeer een optie. Als er meerdere kleine units worden ontwikkeld, is het aangeraden een gemeenschappelijk beheerder aan te stellen en na te gaan of gebundelde levering en distributie een optie is.
  - > Ook **professioneel georganiseerde recreatie en sport** is een optie, maar is sterk afhankelijk van de grootte van de site.
-

**Voorbeeld: middelgroot projectgebied, bestaande toestand**



**Voorbeeld: middelgroot projectgebied, ingevuld met ruimte voor voorzieningen, in dit geval economie**



### c. Gemeenschapsvoorzieningen

Gemeenschapsvoorzieningen zijn mogelijk in de binnengebieden van alle groottes van projectgebieden.

Dit kan gaan om private gemeenschapsvoorzieningen, zoals een groepspraktijk, een private kinderopvang, een jeugdhuis, een wijkgezondheidscentrum, ... maar ook om publieke gemeenschapsvoorzieningen<sup>29</sup>, zoals een park, een Open Huis, een school, een stadscreche, een lokaal dienstencentrum, ...

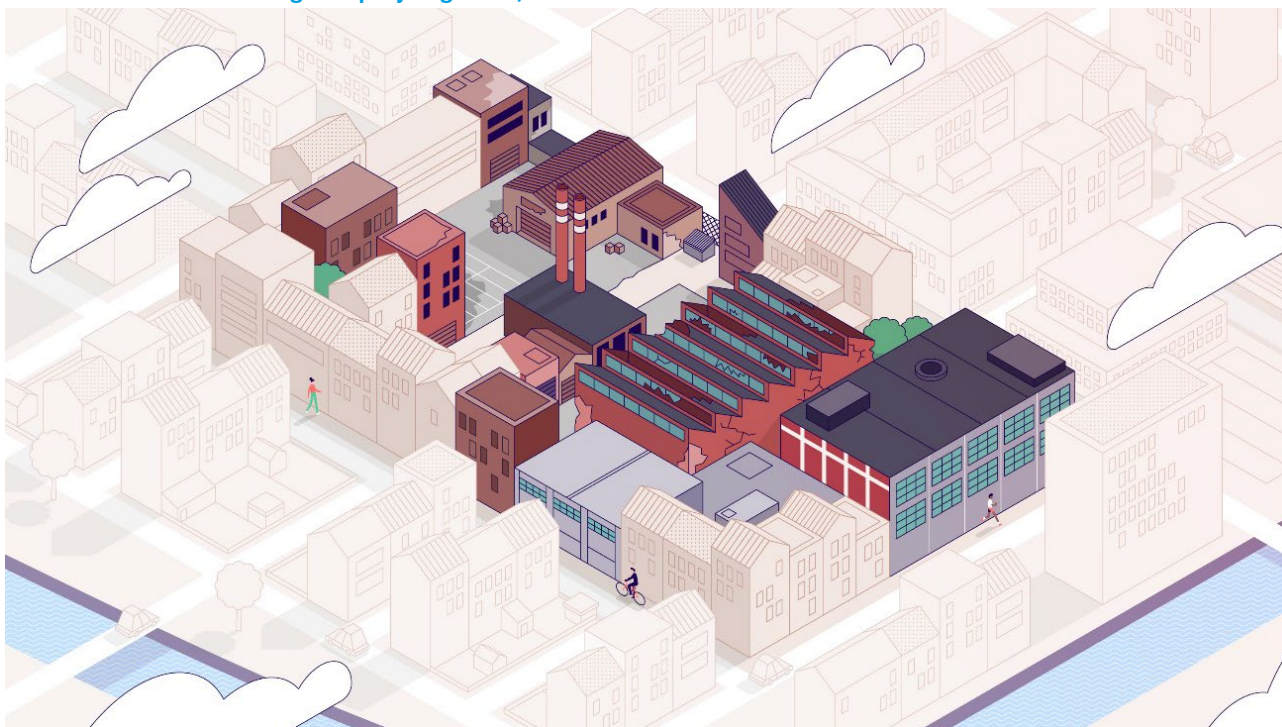
Studentenhuisvesting is volgens het Algemeen Bouwreglement van Gent een gemeenschapsvoorziening, maar in de Bouwblokvisie stellen we dit niet gelijk met een 'kwetsbare stedelijke functie'. Studentenhuisvesting brengt immers extra druk op de woningmarkt en verhoogt dus ook de woningdichtheid. Studentenhuisvesting valt dus niet onder de noemer 'ruimte voor voorzieningen'.

#### Voorbeeld: klein projectgebied, bestaande toestand + ingevuld met voorzieningen, in dit geval gemeenschapsvoorzieningen

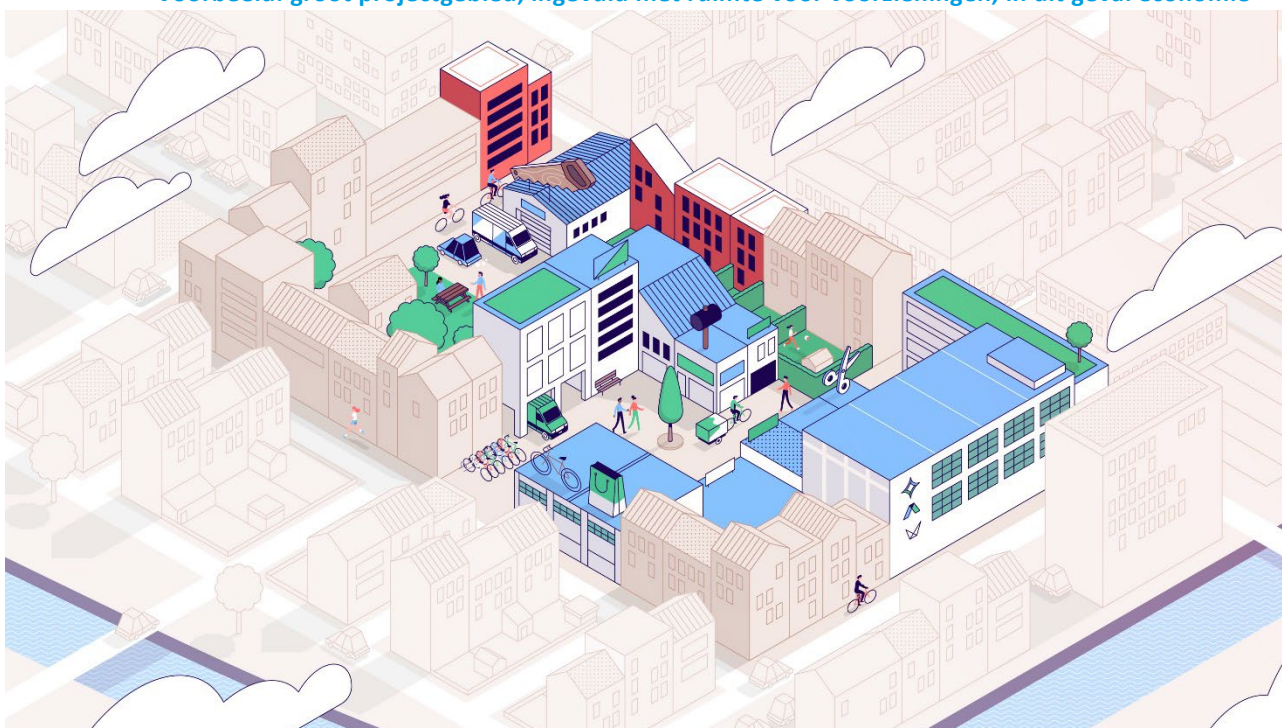


<sup>29</sup> Bij publieke gemeenschapsvoorzieningen zal er uiteraard een aankoop aan marktconforme prijs door of een huurcontract met de stad worden afgesloten.

Voorbeeld: groot projectgebied, bestaande toestand



Voorbeeld: groot projectgebied, ingevuld met ruimte voor voorzieningen, in dit geval economie



## 7.2.2. Optie 2: park + wonen

### [enkel mogelijk in een middelgroot projectgebied]



In middelgrote projectgebieden leggen we de focus op 1 functie, omdat anders te veel hinder kan ontstaan tussen de functies onderling.

#### Overzicht:

- > Park: altijd noodzakelijk
- > Wonen / studentenhuisvesting

Hieronder overlopen we de verschillende functies:

#### a. Park

- > Statuut: openbaar park
- > Grootte: circa 1.500m<sup>2</sup>, exclusief brandweerwegen en noodzakelijke toegangswegen tot andere functies. Het principe is dat brandweerwegen niet door het park gaan, omdat parken maximaal bestaan uit robuust groen.
  - Een brandweerweg is minimaal 4 meter breed en dus dikwijls te breed voor een gewoon pad in een park.
  - Als de consequenties van zo'n brandweerweg nihil zijn voor het park, bijvoorbeeld als een brandweerweg volledig kan samenvallen met een doorlopend (wandel- of fiets-)pad door het park dat aansluit op een groter netwerk, en dat anders ook op die plaats zou liggen, zou de Stad Gent akkoord kunnen gaan met een brandweerweg door een park.
  - In dit geval kan het pad – dat ook als brandweerweg dient – gedeeltelijk of volledig meegenomen worden in de groennorm. De beslissing hiervoor ligt bij de Stad Gent.
- > Voor de inplanting van een nieuw park hou je maximaal rekening met het bestaande groen in het projectgebied.
- > In een middelgroot projectgebied voorzie je best een tweede toegang, maar dit is geen harde randvoorwaarde. Wel moet het ontwerp rekening houden met de meest logische toekomstige tweede toegang.
- > Vermijd in je ontwerp van het park onveiligheidsgevoel en geluidsoverlast.
- > Het ontwerp van het park gebeurt altijd in overleg met de Groendienst.

#### b. Wonen / studentenhuisvesting

##### Wonen

- > Het aantal mogelijke woningen in het binnengebied hangt af van de grootte van het park.
- > De groenlast van de schil (20m<sup>2</sup> / woning) wordt eerst in mindering gebracht van de oppervlakte aan park.
- > Voor de resterende parkoppervlakte geldt:
  - 1 private woning per 150m<sup>2</sup> park
  - 1 sociale woning per 100m<sup>2</sup> park
- > Woningtypologie:
  - In een middelgroot projectgebied genieten eengezinswoningen van een tweetal bouwlagen de voorkeur, schakelwoningen zijn eerder uitzonderlijk.

- Meergezinswoningen zijn niet wenselijk: meergezinswoningen hebben ook leefruimtes op de verdiepingen en kunnen daardoor meer privacyhinder voor de omwonenden veroorzaken. Daarom vermijden we dit woningtype in middelgrote projectgebieden.

### Studentenhuisvesting

Studentenhuisvesting<sup>30</sup> zal eerder niet mogelijk zijn in binnengebieden. Grootschalige studentenhuisvesting is in een middelgroot projectgebied enkel te overwegen als dit ligt in een extra groot bouwblok<sup>31</sup>. Omdat dit gaat over grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten (30 units bij verbouwing, of 50 units bij nieuwbouw) is een bijkomende afweging over de wenselijkheid van studentenhuisvesting op die plek en in die buurt noodzakelijk<sup>32</sup>. De Stad Gent maakt deze afweging. De afweging gebeurt op basis van vele factoren: de locatie, de inplanting, de eventuele hinder voor omwonenden, ...

Als uit onderzoek blijkt dat studentenhuisvesting toch mogelijk is, hanteer je volgende richtlijnen:

- > Het aantal mogelijke studentenunits in het binnengebied hangt af van de grootte van het park.
- > De groenlast van de schil (5m<sup>2</sup> / studentenunit) wordt eerst in mindering gebracht van de oppervlakte aan park.
- > Voor de resterende parkoppervlakte geldt: 1 studentenunit per 30m<sup>2</sup> park<sup>33</sup>
- > Om die overweging correct en degelijk te kunnen maken, maak je een inrichtingsschets voor het hele bouwblok, dus over de grenzen van het projectgebied heen. Daarbij zijn volgende elementen belangrijk:
  - Visie op de toekomstige ontwikkeling van het volledige binnengebied: toon aan dat het project een meerwaarde voor de buurt betekent op vlak van groen, doorwaadbaarheid... Een uitbreiding van het projectgebied kan niet alleen het programma verhogen, maar ook de meerwaarde van het project voor de buurt verhogen.
  - Groen: voorzie een openbare groenzone van minimum 1.500 m<sup>2</sup>, exclusief brandweerwegen<sup>34</sup> en noodzakelijke toegangswegen tot andere functies. De ligging, het gebruik, de visibiliteit en de clustering zijn hier van even groot belang als de grootte van het park. Het park moet een meerwaarde bieden voor de buurt, niet alleen voor de studenten. De groenlast bij studentenhuisvesting bedraagt in binnengebieden 30 m<sup>2</sup>/entiteit. Concreet betekent dit dat bij het park van 1.500 m<sup>2</sup> er 50 kamers kunnen gerealiseerd worden. Bij een groter park kunnen er meer kamers komen.
  - Doorwaadbaarheid: er moet een grondig onderzoek gebeuren naar mogelijke doorsteken door het binnengebied. De tweede toegang is geen noodzakelijke randvoorwaarde, tenzij de brandweer dit expliciet eist, maar stimuleren we sterk. De inrichtingsschets houdt hier maximaal rekening mee. Het park wordt zo ontworpen dat een toekomstige tweede ontsluiting logisch aansluit.

<sup>30</sup> Studentenhuisvesting is volgens het algemeen bouwreglement van Gent een gemeenschapsvoorziening, maar in de Bouwblokvisie wordt dit niet gelijk gesteld met een 'kwetsbare stedelijke functie'. Studentenhuisvesting brengt immers extra druk op de woningmarkt, en verhoogt dus ook de woningdichtheid.

<sup>31</sup> Een extra groot bouwblok (XL) is een bouwblok waarvan de kleinste breedte van het binnengebied (zone achter de 30m-lijn) minimaal 50 meter bedraagt.

<sup>32</sup> Zie <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/bouwvoorschriften-studentenhuisvesting>

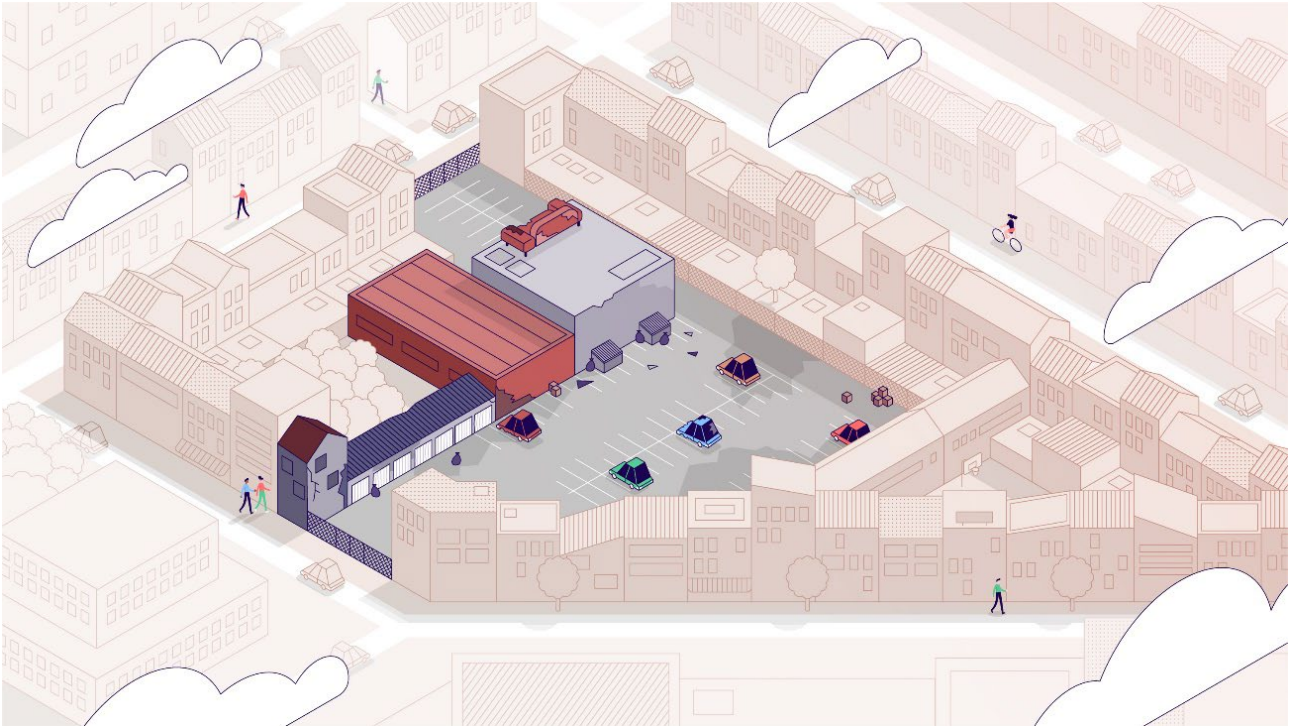
<sup>33</sup> Concreet betekent dit dat bij een park van 1500m<sup>2</sup> er 50 kamers kunnen gerealiseerd worden. Bij een groter park kunnen er meer kamers voorzien worden.

<sup>34</sup> Tenzij ze samenvallen met een fietspad dat aantakt op een groter netwerk, zie hiervoor hoofdstuk 7.2.2.a

— Rekening houden met de ontwerpprincipes (zie hoofdstuk 8)

Een **beperkte kleinschalige functie** ter aanvulling bij wonen / studentenhuisvesting kan mogelijk zijn, beperkt in oppervlakte en qua korrel ingepast in de omgeving. Idealiter situeert die zich nabij de schil. De Stad Gent maakt de afweging hiervoor case per case. Daarbij is het belangrijk dat deze voorziening de oppervlakte van het park niet doet krimpen, en dat de voorziening geen bijkomende hinder met zich meebrengt, zoals extra mobiliteit, extra verharding, geluidsoverlast, parkeren, ...

**Voorbeeld: middelgroot projectgebied, bestaande toestand**



**Voorbeeld: middelgroot projectgebied, ingevuld met park + wonen**





### 7.2.3. Optie 3: mix 1/3 park – 1/3 voorzieningen – 1/3 wonen

[enkel mogelijk in groot projectgebied]



Voor een groot projectgebied is een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig.

Om enerzijds volwaardig aanwezig te kunnen zijn en elkaar anderzijds niet te hinderen op een te kleine oppervlakte, is er per functie een voldoende grote oppervlakte noodzakelijk. Projectgebieden groter dan 8.000m<sup>2</sup> zijn van een zodanige schaal dat een combinatie van functies wel weer te verantwoorden is.

Bij grote projectgebieden gaan we – indien je voor een woonontwikkeling kiest – uit van een mix in functies: we streven naar een evenwichtige verdeling van park, voorzieningen en wonen. We gaan uit van een verdeling van de terreinoppervlakte in 1/3 park, 1/3 voorzieningen, en 1/3 wonen.

#### Overzicht:

- > 1/3 van de terreinoppervlakte reserveren we voor park.
- > 1/3 van de terreinoppervlakte vullen we in met voorzieningen.
- > Op de resterende oppervlakte is wonen mogelijk, a rato van 1 woning per 150m<sup>2</sup> openbaar groen, of 100m<sup>2</sup> bij sociaal wonen.

Hieronder overlopen we de verschillende functies.

#### a. 1/3 park

Richtinggevend zal 1/3 van de oppervlakte van het volledige terrein fungeren als een openbaar park.

Het park moet aan dezelfde randvoorwaarden voldoen als het park bij een middelgroot projectgebied (zie 7.2.2), met dat verschil dat in grote projectgebieden twee toegangen vereist zijn. Dit verhoogt de sociale veiligheid en geeft meer zichtbaarheid aan het park. Bovendien draagt dit bij aan de doorwaadbaarheid van grote bouwblokken. Het park moet voldoende openbaar aanvoelen, dus van meerdere kanten vrij toegankelijk en zichtbaar zijn.

#### b. 1/3 voorzieningen

Richtinggevend behouden we 1/3 van de oppervlakte van het volledige terrein in functie van voorzieningen. In deze 1/3 verhouding hoeft geen extra groen gereserveerd te worden, wel vang je de ruimte voor infiltratie<sup>35</sup> op eigen terrein op.

Welke voorzieningen mogelijk zijn, vind je bij 'optie 1 – ruimte voor voorzieningen' (zie 7.2.1)

#### c. 1/3 wonen

In een groot projectgebied kan je als initiatiefnemer de resterende oppervlakte (maximum 1/3) invullen met wonen of studentenhuisvesting.

<sup>35</sup> Bekijk hoofdstuk 8.2.2 voor de ontwerpprincipes voor ruimte voor water. Door de verstrengde gewestelijke stedenbouwkundige Hemelwaterverordening is het noodzakelijk hier al in een vroeg stadium rekening mee te houden.

De richtlijnen voor wonen / studentenhuisvesting vind je terug in 7.2.2.b.

Het verschil ten opzichte van een middelgroot projectgebied is dat bij een groot projectgebied het stedenbouwkundig inrichtingsplan kan uitwijzen dat er naast eengezinswoningen ook een beperkt aandeel schakelwoningen of meergezinswoningen mogelijk is. De afstand tot de omliggende bestaande bebouwing kan immers groter zijn, waardoor een andere bouwhoogte en daardoor ook een andere typologie mogelijk kan zijn.

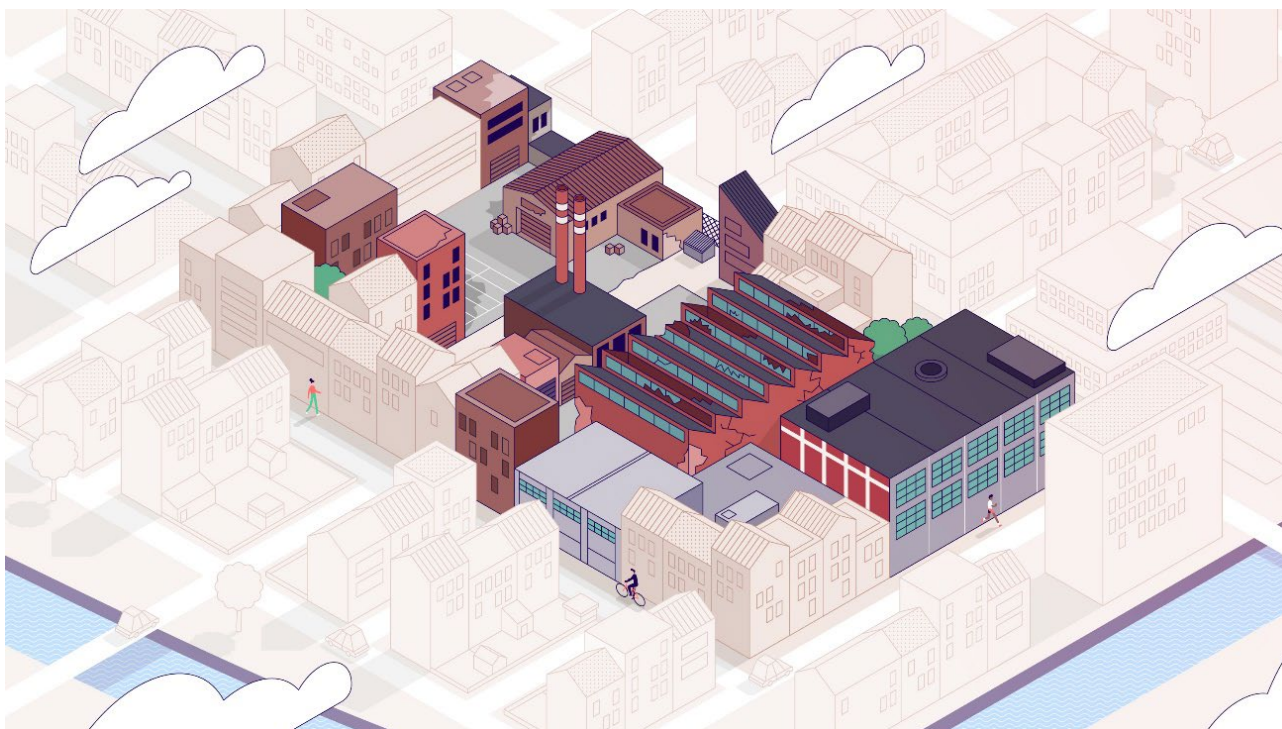
#### Berekeningsmethode:

De 1/3 regel is een snelle rekenregel, die bij elke project verdere uitwerking vraagt.

- > We berekenen eerst de totale oppervlakte van het projectgebied, dit is het gehele terrein dat voor ontwikkeling voorligt, zowel in de schil als in het binnengebied.
- > We reserveren 1/3 van de totale oppervlakte voor openbaar park.
- > Een even grote oppervlakte vullen we in met voorzieningen (bebouwing, noodzakelijke verharding, ruimte voor water<sup>36</sup>), de bruto vloeroppervlakte (BVO) kan daarbij meer bedragen.
- > Het aantal mogelijke woningen bepalen we dan verder op basis van de grootte van het park.
  - Bij woningen in de schil voorzie je 20m<sup>2</sup> openbaar groen / woning (groenlast).
  - De resterende oppervlakte die overblijft na de aftrek van de groenlast van de schil, kan omgerekend worden naar het mogelijke aantal woningen in het binnengebied door te delen door 150. De groenlast van de woningen in het binnengebied bedraagt immers 150m<sup>2</sup>.

<sup>36</sup> Bekijk hoofdstuk 8.2.2 voor de ontwerpprincipes voor ruimte voor water. Door de verstrengde gewestelijke stedenbouwkundige Hemelwaterverordening is het noodzakelijk hier al in een vroeg stadium rekening mee te houden.

Voorbeeld: groot projectgebied, bestaande toestand



Voorbeeld: groot projectgebied, ingevuld met mix



#### d. Sociaal wonen

Als een sociale huisvestingsmaatschappij of een andere initiatiefnemer een groot projectgebied wenst te ontwikkelen met 100% sociaal wonen, maken we een nuance: in plaats van 1/3 park, 1/3 ruimte voor voorzieningen en 1/3 wonen, kan een ontwikkeling met sociale woningbouw voorzien in 1/2 park en 1/2 wonen.

Motivatie hiervoor:

- > Er is een hoge nood aan sociaal wonen in Gent, er zijn zeer lange wachtlijsten.
- > De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen slechts in bepaalde gebieden het voorkeurecht uitoefenen. Dit worden bijzondere gebieden genoemd. Ze zijn afgebakend door de Vlaamse Regering. Deze gebieden vallen grotendeels samen met het toepassingsgebied.
- > Het voorzien van 1/3 voorzieningen is niet financieerbaar via de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij kunnen enkel gronden aankopen in functie van sociale woningbouw en dus niet in functie van andere voorzieningen.
- > Het aanleggen van parken valt onder de financiering van de VMSW. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten deze kosten niet dragen<sup>37</sup>.

Concreet wil dit zeggen dat voor sociaal wonen in een groot projectgebied een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig is, met volgende randvoorwaarden:

- > Openbaar park:
  - min. 1/2 van de oppervlakte van het projectgebied, dus ruim meer dan 1.500m<sup>2</sup>. De effectieve oppervlakte van het park is exclusief brandweerwegen<sup>38</sup> en noodzakelijke toegangswegen tot andere functies.
  - Voor de inplanting van een nieuw park houden we maximaal rekening met het bestaande groen in het projectgebied.
  - Twee toegangen tot het park zijn noodzakelijk. Dit verhoogt de sociale veiligheid en geeft meer zichtbaarheid aan het park. Bovendien draagt dit bij aan de doorwaadbaarheid van grote bouwblokken.
  - Het park moet voldoende openbaar aanvoelen, dus van meerdere kanten vrij toegankelijk en zichtbaar zijn.
- > Sociaal wonen:
  - Het aantal mogelijke woningen in het binnengebied hangt af van de grootte van het park.
  - De groenlast van de schil (20m<sup>2</sup> / woning) brengen we eerst in mindering van de oppervlakte aan park.
  - Voor de resterende parkoppervlakte geldt 1 sociale woning per 100m<sup>2</sup> park.
  - Woningtypologie: naast eengezinswoningen is een beperkt aandeel meergezinswoningen mogelijk. De afstand tot de omliggende bestaande bebouwing kan immers groter zijn, waardoor een andere bouwhoogte en daardoor ook een andere typologie mogelijk kan zijn.

<sup>37</sup> In de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO, doel: sociale woningen laten bouwen door private ondernemers op gronden van deze ondernemer) geldt dit niet: de private ontwikkelaar moet zelf het park financieren.

<sup>38</sup> Tenzij ze samenvallen met een fietspad dat aantakt op een groter netwerk, zie hiervoor hoofdstuk 7.2.2.a

## 7.2.4. Uitzonderingen

Er zijn een aantal atypische bouwblokken. De toepassing van de Bouwblokvisie voor deze bouwblokken is grotendeels gelijk, maar hier en daar leggen we andere accenten. Hieronder lichten we deze toe.

### a. Projectgebied grenzend aan een park

Dit kan voorkomen in een klein, middelgroot en groot projectgebied.



Ontwikkelingen die grenzen aan bestaande parken kunnen – ongeacht de grootte van het projectgebied – wel meteen voorzien in wonen als er ook een uitbreiding van het bestaande park komt. Als dit park in zijn oorspronkelijke toestand kleiner is dan 1.500m<sup>2</sup>, moet het park wel eerst uitgebreid worden tot 1.500m<sup>2</sup>.

Concreet betekent dit:

#### Park:

Het bestaande park wordt uitgebreid tot 1.500m<sup>2</sup>. Het is dus – in tegenstelling tot bouwblokken waar nog geen openbaar park aanwezig is – niet nodig om zelf een parkoppervlakte van minstens 1.500m<sup>2</sup> te voorzien. Als een bestaand park 1000m<sup>2</sup> is, is het voldoende om 500m<sup>2</sup> park toe te voegen om al te kunnen voorzien in extra woningen.

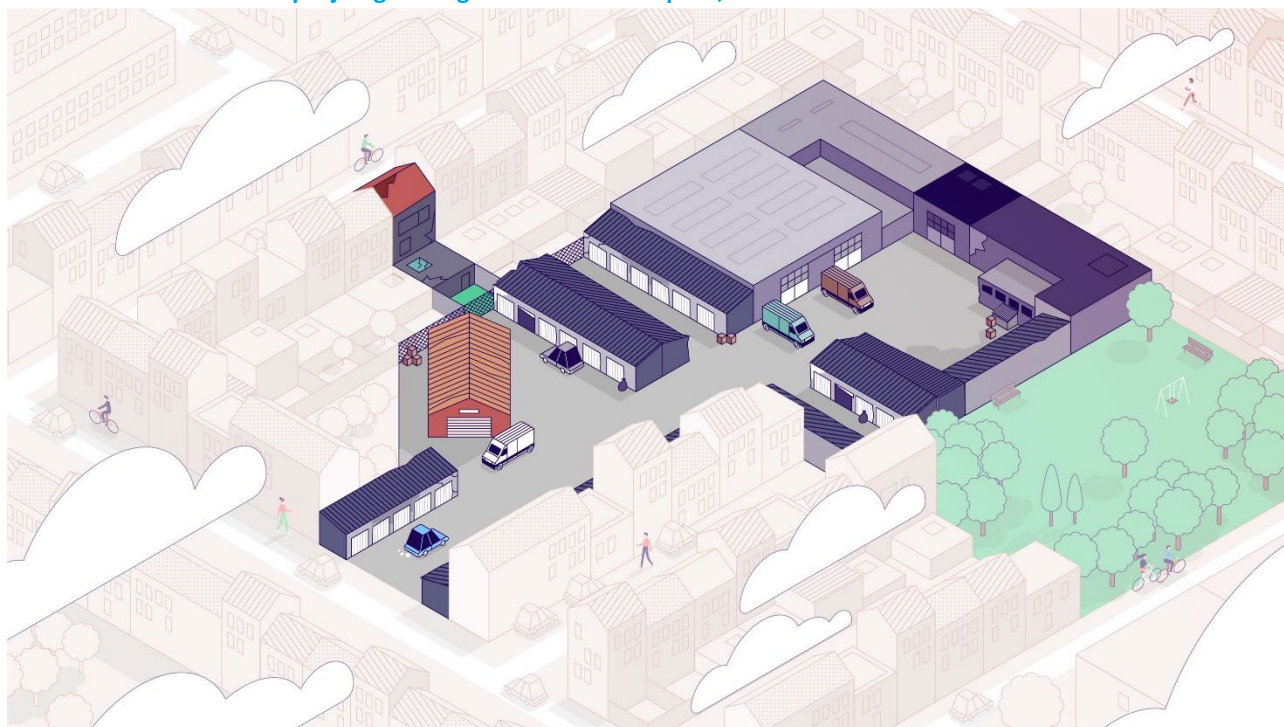
#### Wonen:

- > Het aantal mogelijke woningen in het binnengebied hangt af van de grootte van de bijkomende parkoppervlakte.
- > De groenlast van de schil (20m<sup>2</sup> / woning of 5m<sup>2</sup> / studentenunit) brengen we eerst in mindering van de bijkomende parkoppervlakte.
- > Voor de resterende bijkomende parkoppervlakte geldt<sup>39</sup>:
  - 1 private woning per 150m<sup>2</sup> park
  - 1 sociale woning per 100m<sup>2</sup> park
- > Woningtypologie: het woningtype is afhankelijk van de grootte van het projectgebied:
  - klein: enkel eengezinswoningen
  - middelgroot: eengezinswoningen, per uitzondering schakelwoningen
  - groot: o.b.v. een stedenbouwkundig inrichtingsplan te bekijken

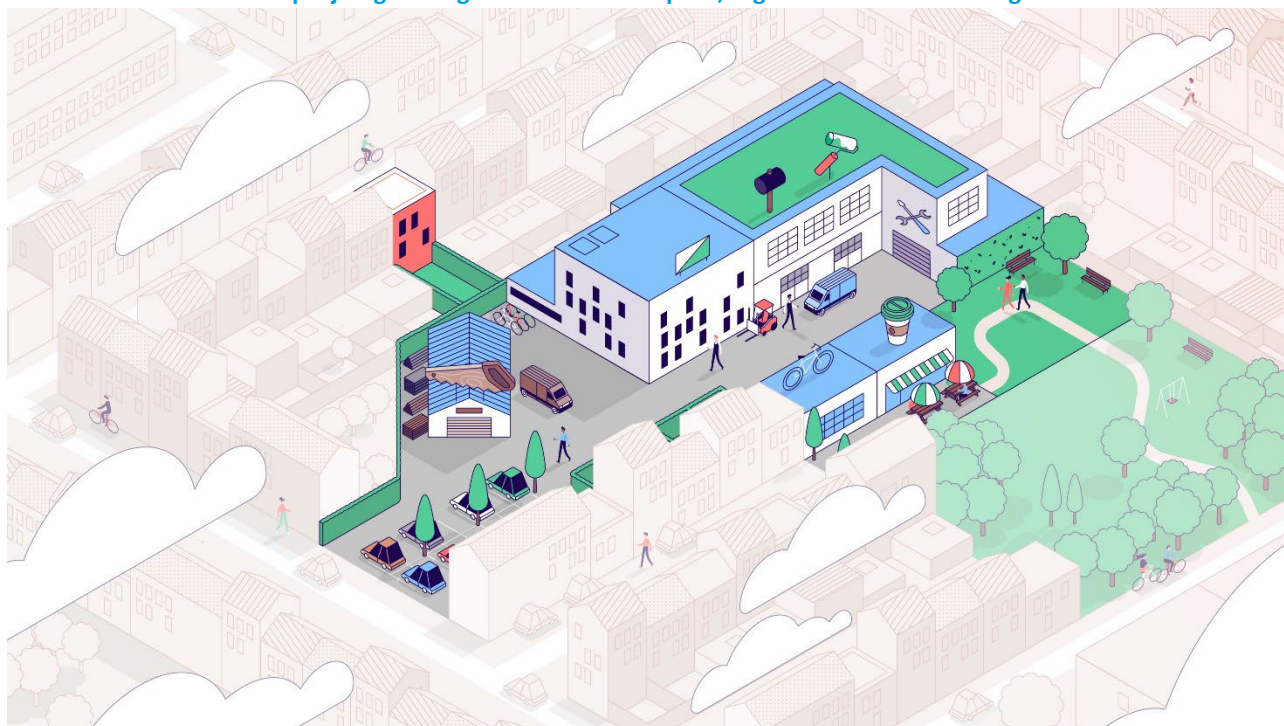
Als de initiatiefnemer geen uitbreiding van het park beoogt, kan het project enkel opteren voor ruimte voor voorzieningen (zie hoofdstuk 7.2.1).

<sup>39</sup> Voorbeeld: Als er aan een bestaand park van 700m<sup>2</sup> een uitbreiding van 900m<sup>2</sup> wordt voorzien, dan kunnen er (900 / 150m<sup>2</sup>) 6 woningen gerealiseerd worden.

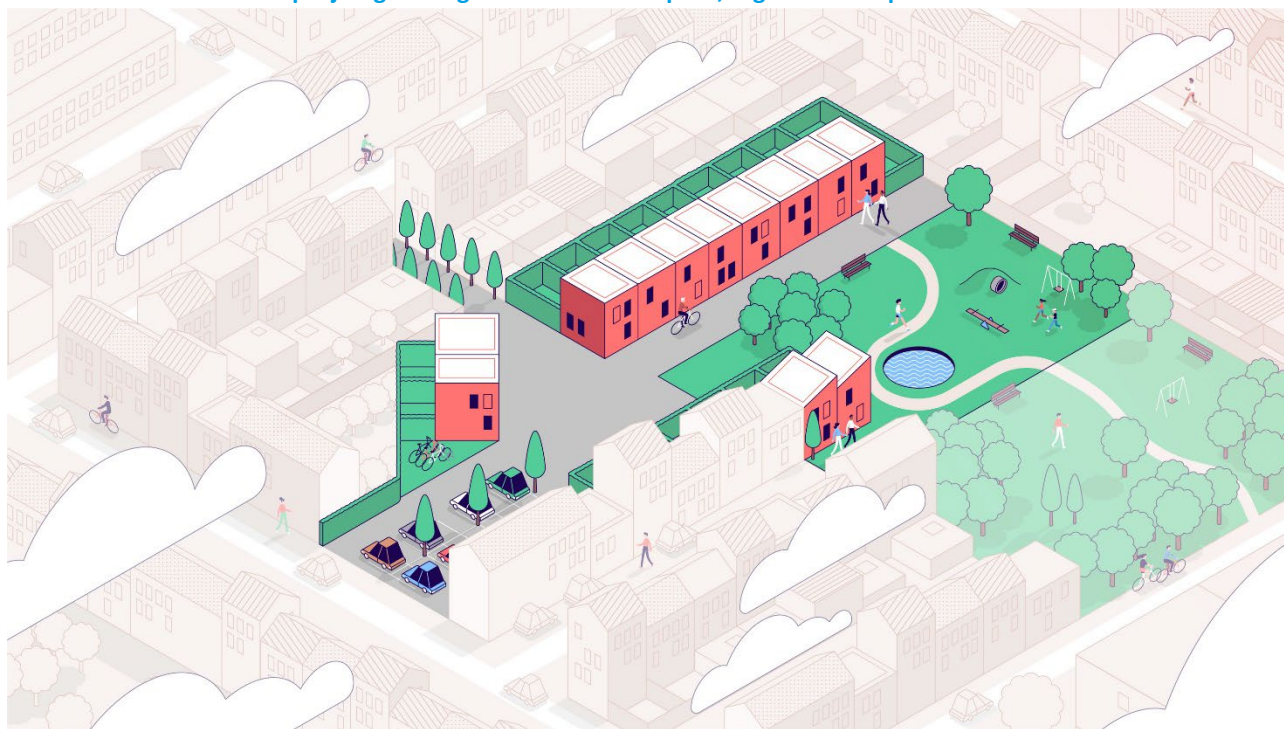
Voorbeeld: projectgebied grenzend aan een park, bestaande toestand



Voorbeeld: projectgebied grenzend aan een park, ingevuld met voorzieningen



Voorbeeld: projectgebied grenzend aan een park, ingevuld met park + wonen



## b. Projectgebied grenzend aan een spoor

Dit kan voorkomen in een klein, middelgroot en groot projectgebied.



De zijde van een bouwblok dat meteen grenst aan een spoorlijn, zonder wegen ertussen, beschouwen we niet als een schil, omdat er langs die zijde ook geen voorkant kan zijn. Het gedeelte van het bouwblok dat grenst aan de spoorlijn is dus een binnengebied, ongeacht of deze spoorlijn op het maaiveld loopt of verhoogd ligt. Daar hanteren we de principes uit de binnengebieden, dus deze reserveren we maximaal voor kwetsbare stedelijke functies. Wonen is enkel gewenst als een park van 1.500m<sup>2</sup> gerealiseerd wordt.

Het mogelijke programma hangt dus af van de grootte van het projectgebied: klein, middelgroot of groot.

De spoorlijn kan wel opportuniteit bieden om aan deze zijde toch bebouwing te voorzien als geluidsbuffer en hoger te bouwen dan er normaliter in een binnengebied gebeurt. Het is niet wenselijk de functie wonen in te passen in de onmiddellijke zone naast de spoorlijn, omwille van de mogelijke geluidshinder.

## c. Projectgebied grenzend aan water of groenklimateas



Bouwblokken aan het water of langs een groenklimateas hebben een specifieke context.

Er zijn drie soorten:

### 1) Typische bouwblokken langs het water

De typische bouwblokken zijn bouwblokken die rondom bestaan uit hoofdbebouwing, beschikken over een tuin, en – indien groot genoeg – ook een binnengebied. Dit betekent dat de bouwblokken minstens gescheiden zijn van het water door een openbare weg.

Het ontwerp van de schil ter hoogte van het water vraagt hierbij bijzondere aandacht, zodat we de kwaliteiten van het water zo optimaal mogelijk benutten:

- > Is een doorgang van aan de waterkant naar het binnengebied zinvol en mogelijk? Op die manier vergroot de doorwaadbaarheid naar het water.
- > Is dit een goede plek om te verweven, in het bijzonder in de plint? Horeca op de geschikte locatie kan bijvoorbeeld een meerwaarde zijn voor de beleving van het water.
- > Is het ontwerp zo georiënteerd dat de leef- of werkruimtes op het water uitkijken?

### 2) Typische bouwblokken langs een groenklimateas

De groenklimateassen zijn belangrijke schakels in de ruimtelijke structuur van Gent. Ze zorgen voor een recreatieve, ecologische en landschappelijke verbinding tussen het buitengebied – in het bijzonder de 5 groenpolen – en het stadscentrum. Vier van de acht groenklimateassen hebben een waterloop als drager. Ze brengen natuur tot in de stad en ze brengen mensen vanuit het centrum tot bij de groenpolen en tot in het landelijk gebied. Ze vormen een belangrijke schakel in een structurerend fietsnetwerk en maken de stad klimaatrobuster. Onderstaande kaart toont de groenklimateassen.



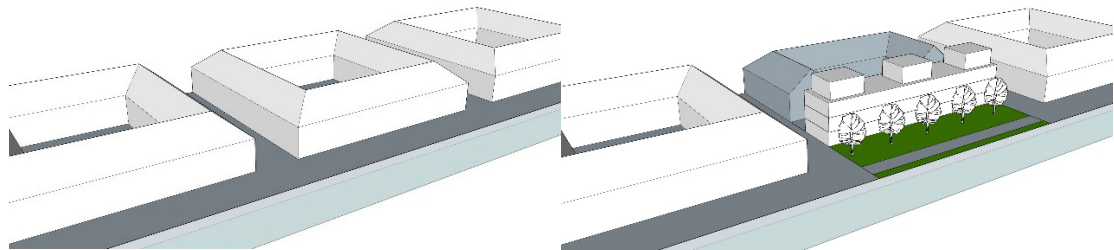
Het samensporen van een robuuste groenstructuur met een doorgaande fietsverbinding vraagt om gerichte afwegingen en ontwerpkeuzes.

Voor typische bouwblokken langs een groenklimaatas onderzoeken we of het project de groenklimaatas kan versterken. Dit kan bijvoorbeeld door de schil achteruit te trekken, op voorwaarde dat het om een wezenlijk deel van de schil ter hoogte van de waterweg gaat, of door de groenklimaatas te verbinden met het groene binnengebied, waardoor een deel van de schil wegvalt. Ter compensatie kan op de hoeken misschien hoger gebouwd worden.

Per woning in de schil realiseer je 20 m<sup>2</sup> groen in de groenklimaatas. Tegelijk wegen we af of er door het verbreden van de groenklimaatas ook hoger kan gebouwd worden (zie figuur onder).



Ontwerpend onderzoek moet uitmaken of we bepaalde volumes niet beter anders schikken, om een park bijvoorbeeld meer zichtbaar te maken.



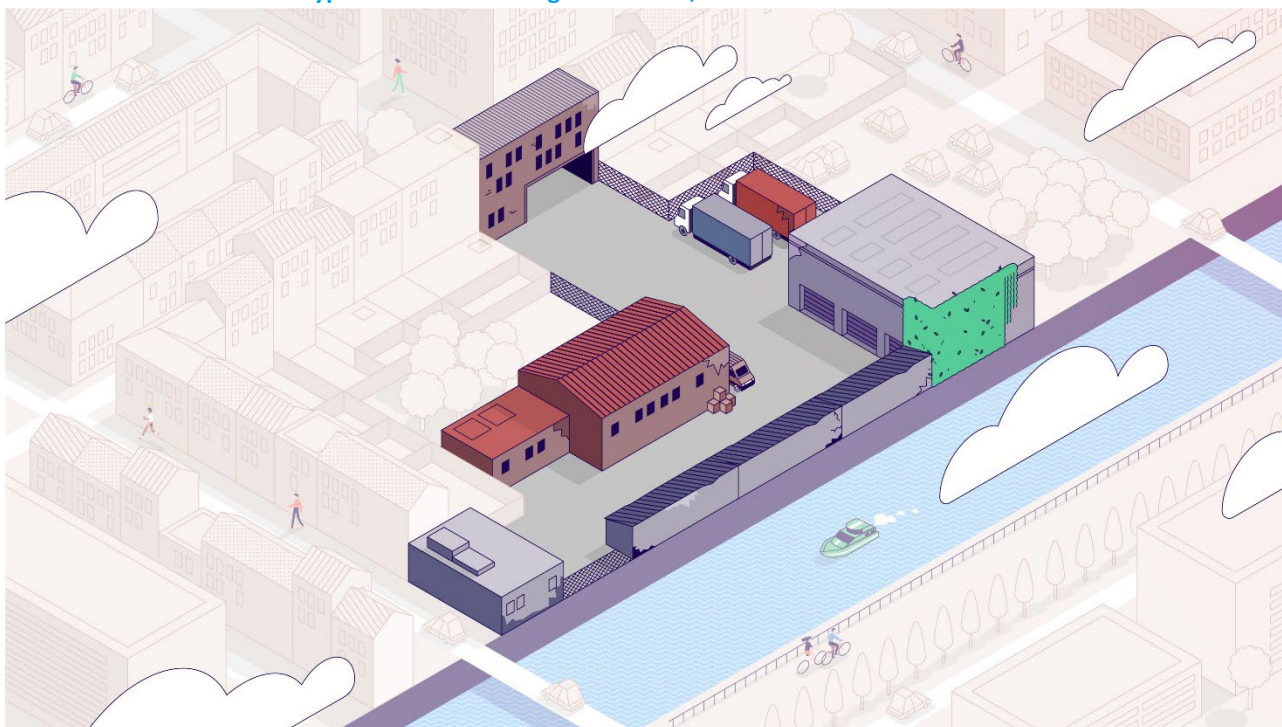
### 3) Atypische bouwblokken langs het water

De zijde van een bouwblok dat meteen grenst aan een waterweg, zonder weg ertussen, beschouwen we niet als een schil. Enkel het gedeelte aan de straatkant is een schil, de rest is binnengebied, dus ook het deel dat grenst aan het water. Daar hanteren we de principes uit de binnengebieden en zijn de mogelijkheden dus afhankelijk van de grootte van het projectgebied: klein, middelgroot of groot.

De aanwezigheid van de waterweg kan wel opportuniteit bieden om de bebouwing in het binnengebied ook een gevel te geven richting waterkant. Een waterfront, een 'voorkant' langs de waterweg brengt ook levendigheid, maar is sterk afhankelijk van de bereikbaarheid.

De aanwezigheid van het groen is best ook voelbaar vanop het water. De kant aan het water wordt dus beter niet volledig dicht gebouwd.

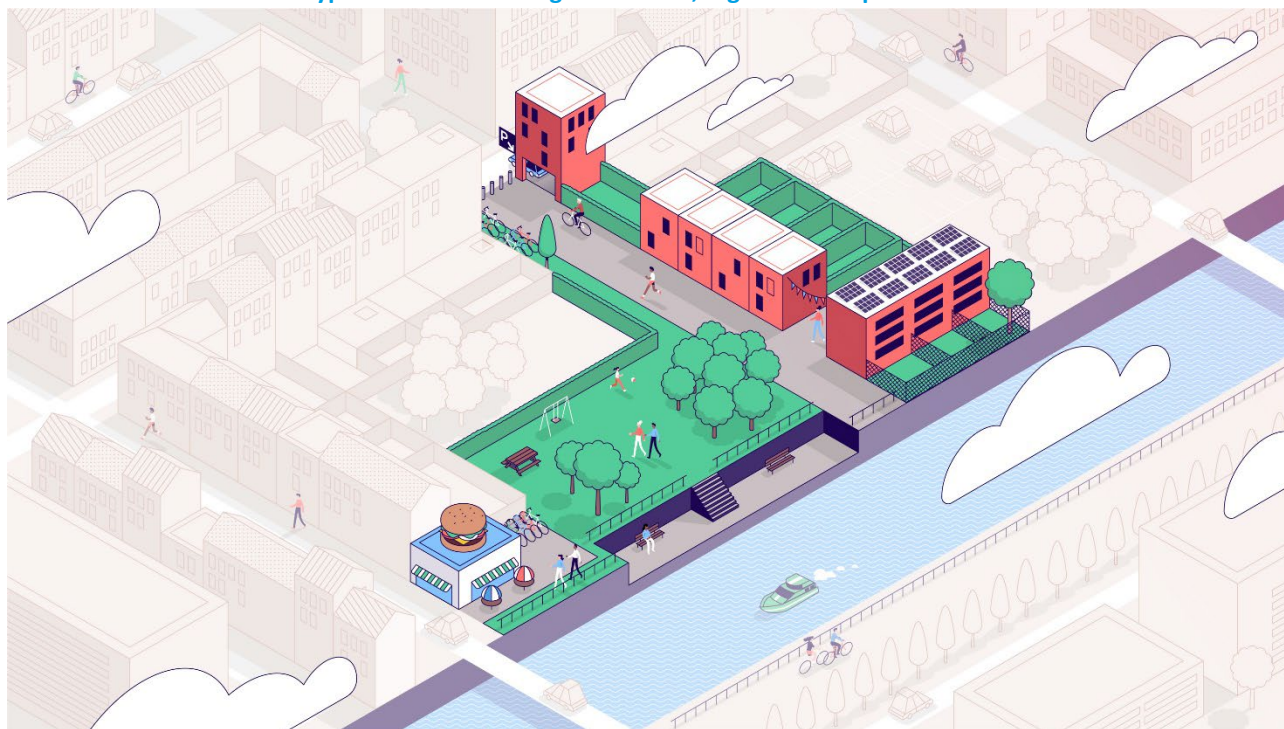
Voorbeeld: atypisch bouwblok langs het water, bestaande toestand



Voorbeeld: atypisch bouwblok langs het water, ingevuld met ruimte voor voorzieningen



Voorbeeld: atypisch bouwblok langs het water, ingevuld met park + wonen



## 8. Ontwerpprincipes: hoe geven we dit vorm?

De laatste stap van de Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven bestaat uit een aantal ontwerpprincipes rond bepaalde thema's. Dit zijn richtlijnen die als 'code goede praktijk' kunnen dienen. Ze vormen een soort checklist die je doorneemt tijdens het ontwerp of de beoordeling van het project, om na te gaan of het ontwerp voldoet aan de Bouwblokvisie.

### Leeswijzer

Deze ontwerpprincipes zijn specifiek ontworpen om de verwevings- en verluchtingsopgave in het toepassingsgebied ruimtelijk te vertalen. Bij het ontwerpen van een project gelden echter nog andere stedelijke ontwerpkaders. De ontwerpprincipes van de Bouwblokvisie verhouden zich tot de andere stedelijke ontwerpkaders als volgt:

- > De principes gelden voor openbare groenzones die je als initiatiefnemer extra moet creëren bij je project, de groenlast dus. Deze komen bovenop de algemene basis- en inrichtingsprincipes die de stedelijke Groendienst hanteert bij de beoordeling van projectontwikkelingen waarin openbaar groen voorzien wordt. De basisprincipes zijn opgenomen in hoofdstuk 6.2.3 van deze nota over de groenlast. De Groendienst geeft je per project inrichtingsprincipes mee.
- > Ze zijn toe te passen op het openbaar domein in projectontwikkelingen en moeten daarbij ook voldoen aan de ontwerpprincipes van de IPOD-vademeca I, II, III en IV<sup>40</sup>. IPOD staat voor 'Integraal Plan Openbaar Domein'. Met name de richtlijnen uit het IPOD IV, dat inzet op duurzaam ontwerp van openbaar domein, zijn belangrijk om toe te passen in functie van verluchting van het openbaar domein. Het stedelijk IKZ-overleg (Integrale Kwaliteitszorg) beoordeelt of het ontwerp van een project tegemoet komt aan de IPOD-richtlijnen.
- > Ze zijn toe te passen in functie van toegankelijkheid van de binnengebieden, bovenop de eisen van de brandweer. Of een ontwikkeling in een binnengebied überhaupt mogelijk is, hangt zeer sterk af van de voorwaarden van de brandweer. De bereikbaarheid van de gebouwen en openbare ruimte is daarbij cruciaal en hangt ook af van de functie die voorzien wordt. Elk project moet besproken worden met de brandweer. Bijlage 5 bevat brandweerrichtlijnen die als leidraad kunnen dienen bij het stedenbouwkundig ontwerp van een project. Maar ook als het project voldoet aan deze richtlijnen, kan het zijn dat de brandweer bijkomende eisen stelt omwille van de specifieke situatie. Alle gebouwen moeten bovendien minstens voldoen aan het KB-brandweerpreventiewetgeving<sup>41</sup>, behalve de grondgebonden eengezinswoningen, maar ook hier legt de Brandweerzone Centrum bepaalde voorwaarden vast.
- > Ze zijn toe te passen op auto- en fietsparkeerplaatsen, volgens de parkeernormen opgelegd door het Mobiliteitsbedrijf<sup>42</sup>.

<sup>40</sup> Zie hiervoor <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019/integraal-plan-openbaar-domein>

<sup>41</sup> Zie Link KB brandweerpreventiewetgeving: [https://www.besafe.be/sites/default/files/2018-03/kb\\_fed\\_basisnorm.pdf](https://www.besafe.be/sites/default/files/2018-03/kb_fed_basisnorm.pdf) en <https://www.besafe.be/nl/wetgeving/koninklijk-besluit-7-december-2016-basisnormen-voor-de-preventie-van-brand-en-ontploffing>

<sup>42</sup> Alle informatie vindt u op de website: <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/omgevingsvergunning/omgevingsvergunning-bouwen/bouwvoorschriften/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>.

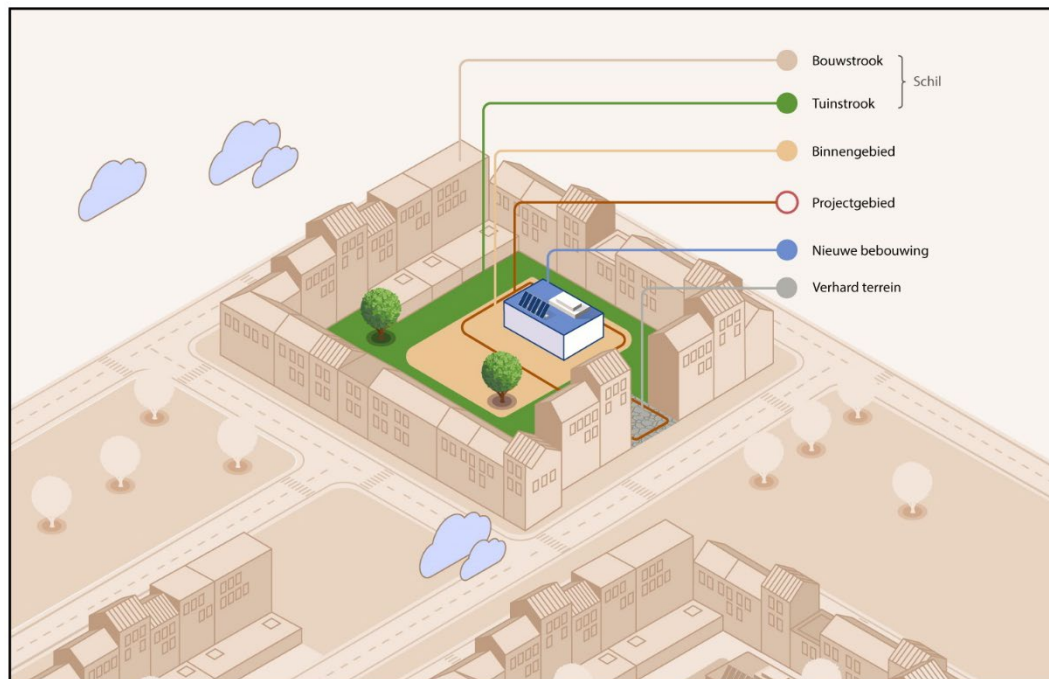
### Richtlijn of randvoorwaarde?

Bij elk ontwerp principe geven we aan of het als niet-bindende richtlijn (**RI**) dan wel als bindende randvoorwaarde (**RA**) te hanteren is. Met name alle ontwerp principes met betrekking tot openbaar domein zijn dwingende randvoorwaarden.

### Congruentie tussen de ontwerp principes

De ontwerp principes moeten samen worden gelezen en toegepast. Afweging van de verschillende ontwerp principes maakt deel uit van het ontwerp proces.

### Legende typeschetsen en -snedes gebruikt bij de ontwerp principes



## 8.1. Bestaande toestand



bestaande toestand

Bestaande intrinsieke kwaliteiten en potenties van het bouwblok/projectgebied en de betekenis van het bouwblok in het klimaatverhaal bepalen mee de bouwmogelijkheden, onthardings- en vergroeningsopgave van het project. Ook de aansluiting van het project op een grotere groenstructuur of tragewegenstructuur is belangrijk. Nieuwe projecten moeten maximaal rekening houden met deze elementen.

Tegelijk moeten we bekijken welke zwakke plekken het projectgebied heeft: is er geluidsoverlast van een drukke straat of een spoorweg, ligt het projectgebied aan een invalsweg waardoor er al een intense mobiliteit is, ontbreekt de tuinstrook in de bouwblokschil, ...

Daarom is het belangrijk dat je **bij aanvang van een project in binnengebieden van het toepassingsgebied de bestaande toestand van het projectgebied en het bouwblok inventariseert, analyseert en waardeert.**

De afweging welke bestaande elementen je op welk detailniveau in beeld brengt, gebeurt per project, afhankelijk van inhoud, type en grootte van het project. Voor projectgebieden groter dan 8000 m<sup>2</sup> inventariseren we minimaal het hele bouwblok. De Stad Gent geeft het gewenste bereik en detail van deze inventarisatie mee in de projectdefinitie van het stedenbouwkundig inrichtingsplan. Voor projectgebieden kleiner dan 8000 m<sup>2</sup> beslissen we tijdens de voorbesprekingsfase in bilateraal overleg welke inventarisatie we aan jou als initiatiefnemer vragen en welke de Stad op zich neemt.

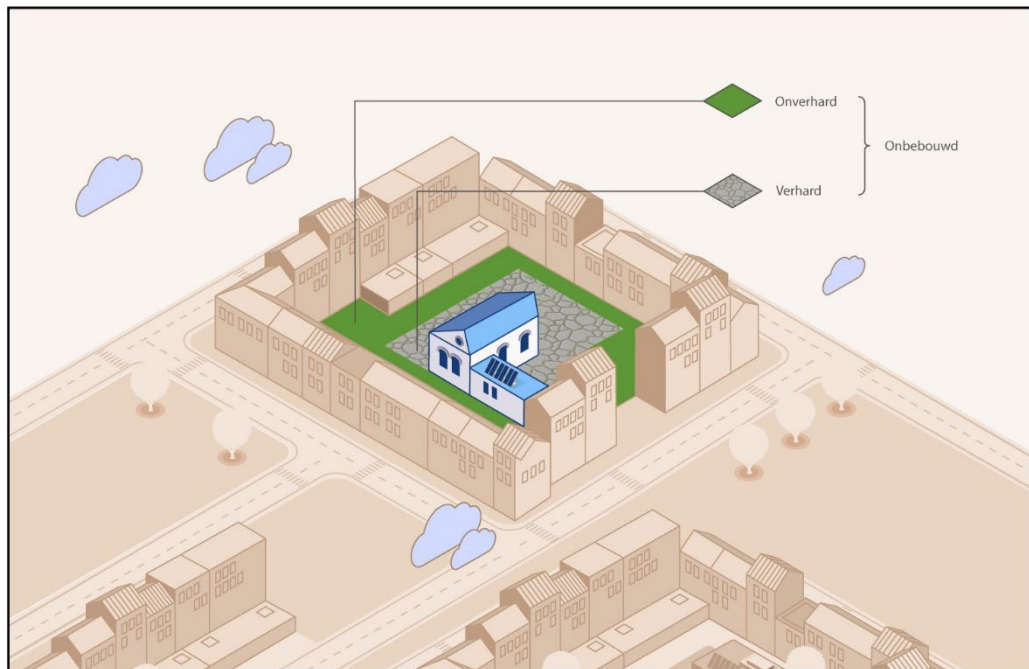
### 8.1.1. Opmetingsplan projectgebied

Voor omgevingsaanvragen van projecten waarvoor de medewerking van een architect vereist is, legt het normenboek van het Omgevingsloket Vlaanderen grondplannen, snedes, terreinprofielen en geveltekeningen van de bestaande toestand op. Ze vormen de basis voor de inventarisatie van intrinsieke kwaliteiten van het bouwblok. Bijkomende op te meten elementen voor projecten binnen het toepassingsgebied (kunnen) zijn:

- > grachten, waterlopen, oeverlijn, microreliëf
- > groenelementen: hoogstammen (kruinotrek en -hoogte, stamotrek op 1 m), bomengroepen, struwelen, hagen, ...
- > constructies, erfafscheidingen, verhardingen
- > grenzen privaat – openbaar domein

### 8.1.2. Verhouding bebouwing-verharde ruimte-onverharde ruimte in het projectgebied/bouwblok

Bij aanvang van een projectbespreking breng je de bestaande bebouwde, verharde en onverharde zones van het projectgebied/bouwblok in kaart, zowel in de schil (bouwstrook + tuinstrook) als in het binnengebied. Vervolgens berekenen we de totale en relatieve (% t.o.v. het volledige bouwblok) oppervlakte aan bebouwde, verharde<sup>43</sup> en onverharde zones in het projectgebied/bouwblok. Deze inventaris hanteren we als nulmeting voor de onthardingsprincipes. De ambitie is immers dat het toekomstige project minder verharding heeft dan in de bestaande toestand<sup>44</sup>.



### 8.1.3. Abiotische en biotische elementen

Ook van de bestaande **abiotische en biotische elementen** in het bouwblok maken we een inventaris: reliëf, bodem, water, groenvormen, fauna<sup>45</sup>. We analyseren de biologische waarde van de elementen. Maar ook knelpunten van de abiotische en biotische toestand komen in beeld: bodemvervuiling, kwetsbaarheidsanalyse hemelwater, droogte- en hittegevoeligheid<sup>46</sup> (Klimaatportaal).

<sup>43</sup> zowel gesloten verharding als halfverharding

<sup>44</sup> Bij hergebruik van waardevolle gebouwen kan het zijn dat deze ambitie niet helemaal waar te maken is. Er wordt dan zoveel mogelijk ingezet op flankerende maatregelen (zie verder).

<sup>45</sup> Bronnen abiotische elementen: (niet geass) bodemkaart, bodemwaarderingskaart, overstromingsgevoeligheid, pluviale overstromingskaart, kaart met waterlopen/grachten/vijvers/wadi's, digitaal hoogtemodel, cultuurhistorische landschapskaart, historische kaarten ... zijn indicatief / terreinbezoek en opmetingsplan nodig (voor grotere gebieden/masterplannen: grondig onderzoek watersysteem, zoals peilbuismetingen, bodemvervuiling (project OVAM 2036), kwetsbaarheidsanalyse hemelwater, droogte, hitte (Klimaatportaal ?). Bronnen biotische elementen: Gentse biologische waarderingskaart (flora en fauna) – link naar website Stad Gent beschikbaar vanaf december. Deze kaart geeft een indicatie; terreinbezoek en opmetingsplan blijven nodig.

<sup>46</sup> Bron: Vlaams Klimaatportaal <https://klimaat.vmm.be/kaarten-en-cijfers>

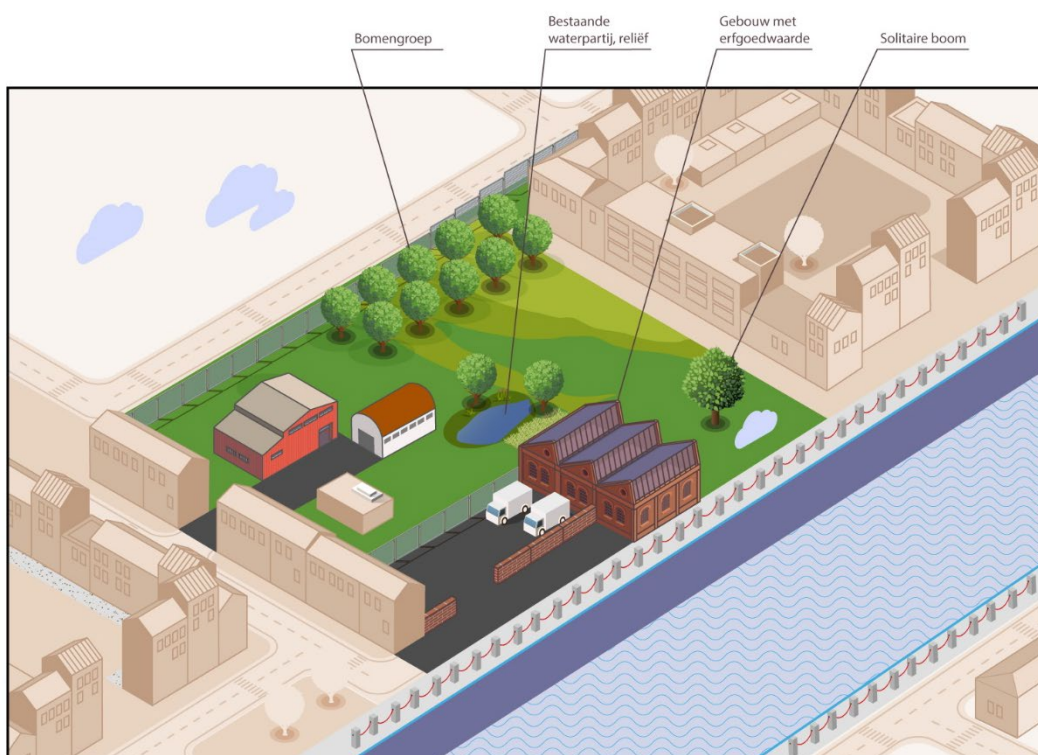
De ambitie is dubbel:

- > bestaande waardevolle abiotische en biotische elementen in de binnengebieden zoveel mogelijk beschermen
- > elk bouwblok binnen het toepassingsgebied een rol laten opnemen in klimaatuitdagingen als waterberging en het hitte-eiland-effect

#### 8.1.4. Beeldbepalende elementen

Beeldbepalende bebouwings- en groenelementen bepalen bij uitstek mee de eigenheid van een plek. Ze hebben een visuele meerwaarde voor het bouwblok of de ruimere omgeving, omdat ze binnen het bouwblok vanop verschillende standpunten zichtbaar zijn of zelfs in het straatbeeld en de aanpalende bouwblokken een meerwaarde vormen. Het projectontwerp kan uit- of doorzichten op deze beeldbepalende elementen behouden of toevoegen of ze kunnen zelfs het uitgangspunt van het ontwerp vormen. Het kan gaan over:

- > bestaande **abiotische en biotische elementen**: een grote waterpartij, een valleirand, solitaire bomen, bomengroepen, bosjes, robuuste open ruimtes
- > bestaande **gebouwen met beeld- en erfgoedwaarde**<sup>47</sup>: beschermde monumenten, panden vastgesteld op de inventaris, of constructief goede en beeldbepalende bebouwing die best behouden blijft. Maar evengoed een markante muur, een waardevol poortgebouw, restanten van een economische activiteit, erfgoedrelicten, ... Ook bestaande gebouwen die in constructief goede toestand zijn en waarbij hergebruik mogelijk is, worden in beeld gebracht.

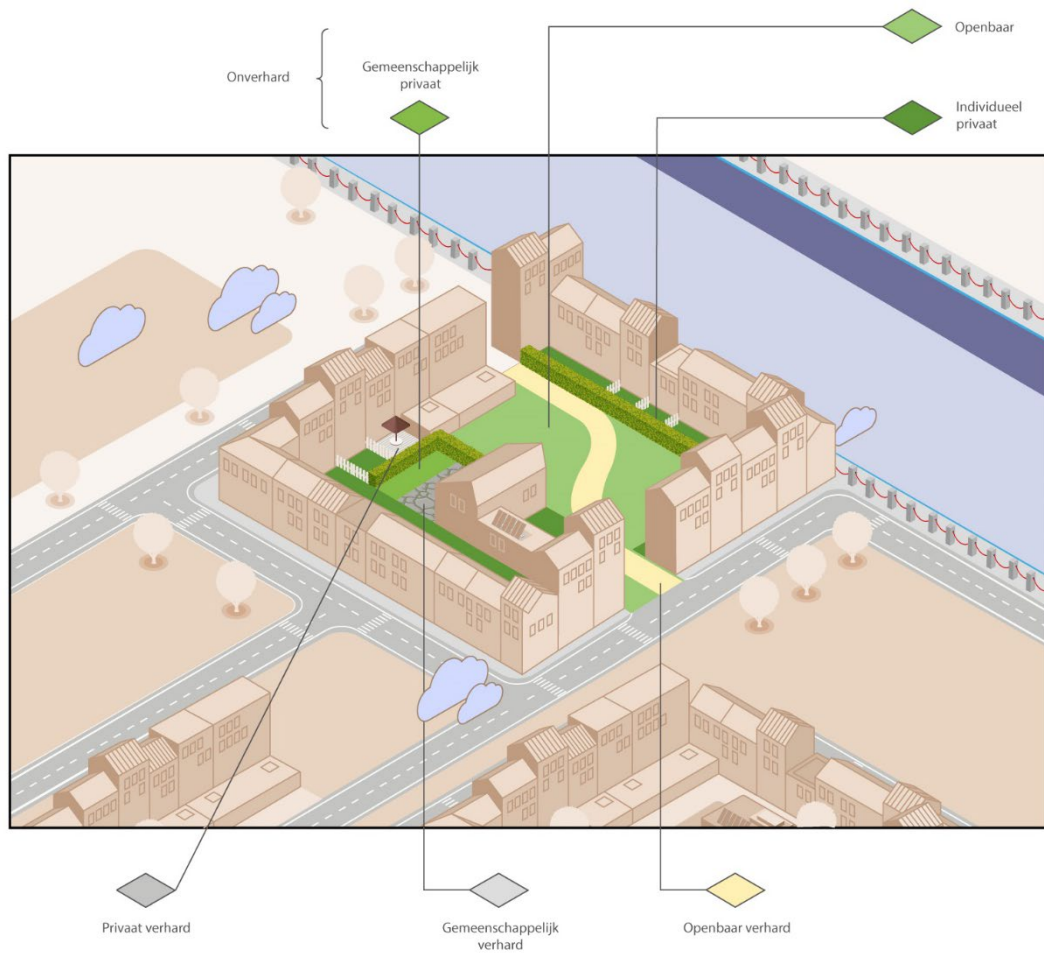


<sup>47</sup> Bron erfgoedwaarde: Inventaris onroerend erfgoed, bron beeldwaarde: desktoponderzoek of plaatsbezoek.



### 8.1.5. Statuut verharde en onverharde ruimte

Bij aanvang van een projectbespreking brengt de initiatiefnemer tevens het 'gebruiksstatuut' van de verharde ruimte, inclusief paden en buurtwegen, en de onverharde ruimte in het bouwblok in beeld. We maken een onderscheid tussen openbaar (O), gemeenschappelijk privaat (GP) en individueel privaat (IP). Dit is nuttig om de ontwerpprincipes 8.3.1 en 8.3.2 toe te passen. We kunnen het ontwerp van het projectgebied dan makkelijk evalueren op vlak van 'groeperen van groenzones' en 'transitie van individueel naar gemeenschappelijk privaat groen'.



## 8.2. Ontharden

In alle projectgebieden zetten we in op ontharden. Onderstaande 3 principes geven uitleg hoe we dit aanpakken.



ontharden

### 8.2.1. Standstill op extra verharding in projectontwikkeling

**(RA)** We ambiëren minimaal een standstill op projectniveau. Afhankelijk van de functie van de bebouwing die het project voorziet, moet je een percentage ontharding van het volledige projectgebied voorzien:

- > woonfunctie:
  - circa 1500 m<sup>2</sup> bijkomend openbaar park
  - gemeenschappelijk en/of individueel privégroen
- > niet-woonfunctie:
  - projecten > 3000 m<sup>2</sup>: minimum 20 % van het projectgebied ontharden en vergroenen
  - projecten < 3000 m<sup>2</sup>: 20 % van het projectgebied ontharden en vergroenen, óf extra flankerende maatregelen voorzien bovenop de verplichtingen vanuit de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater<sup>48</sup> en vanuit het Algemeen Bouwreglement.
    - × Deze maatregelen moeten een positieve impact hebben op het vasthouden van water en vergroening. In onderstaande tabel worden mogelijke flankerende maatregelen opgelijst volgens voorkeur (categorie 1 krijgt de meeste voorkeur, dan categorie 2, tenslotte categorie 3). Hoe minder oppervlakte effectief kan onthard en vergroend worden, hoe meer flankerende maatregelen zullen moeten voorzien worden.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
<ul style="list-style-type: none"><li>- (semi)-intensief groendak*</li><li>- Polderdak*</li><li>- Wadi<sup>49</sup></li><li>- 1 boom per 3 parkeerplaatsen waarbij de boomkroon na 10 jaar minstens 80% van de parkeerplaatsen bedekt</li><li>- Tuinuitbreiding</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Extensief groendak op schuin dak*</li><li>- Retentiedak / waterdak*</li><li>- Gevelgroen in volle grond</li><li>- Plantvak</li><li>- Bioswale<sup>50</sup> / stedelijke gracht</li><li>- openbaar groen aansluitend op een reeds bestaande openbare groenzone</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- hangend gevelgroen</li><li>- waterdoorlatende verharding (kassei brede voeg, grasdal, betonstraatstenen, ...)</li><li>- omhaagde parking</li><li>- groene, schaduwrijke lunchplaats voor personeel</li><li>- buffergroen</li></ul>

(\* ) meer dan 35 liter/m<sup>2</sup> op plat dak cfr. ABR

<sup>48</sup> De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater werd in 2023 verstrengd (optrekken minimale volumes van hemelwaterputten, ook bij verbouwing verplichting van hemelwaterput, maximaal hergebruik van hemelwater, groter buffervolume en infiltratieoppervlakte. Meer info op de website van departement Omgeving: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>. Gaat in werking op 2/10/2023.

<sup>49</sup> Een wadi is een met grind en zand gevulde kom of bekken dat zowel water kan vasthouden als laten infiltreren. Zie <https://blauwgroenvlaanderen.be/professionals/maatregelen/wadis/> voor meer informatie.

<sup>50</sup> Een bioswale is een verdiepte beplante strook die begrensd is door betonnen opsluitbanden. Aan de onderkant zijn de open zodat het regenwater geborgen wordt en kan infiltreren in de bodem. Zie <https://blauwgroenvlaanderen.be/professionals/maatregelen/stedelijke-infiltratiestroken-bioswales/> voor meer informatie.

Voor een overzicht van allerhande blauwgroene maatregelen verwijzen we graag naar <https://blauwgroenvlaanderen.be/professionals/maatregelen/>

Projectgebieden die bij aanvang van de projectontwikkeling al 20 % onbebouwde en onverharde ruimte bevatten, worden geacht reeds aan de opgave van 20 % ontharding en vergroening te voldoen. In het geval er biologisch waardevolle en/of beeldbepalende vegetatie op voorkomt, moeten ze deze ruimte behouden in het project. In het bijzonder moet er rekening gehouden worden met de principes van boomsparend ontwerpen.



### 8.2.2. Ruimte voor water

**(RA)** Zowel om wateroverlast te voorkomen als om de droogte-problematiek aan te pakken, is het belangrijk om ruimte voor water te voorzien bij nieuwe projectontwikkelingen, zodat het regenwater ter plaatse opgevangen, hergebruikt en/of geïnfiltreerd wordt.

**(RI)** Daarnaast kan toegankelijk water ook helpen om hittestress te verminderen. Zo mogelijk zijn in de nieuwe ontwikkeling zichtbare waterpartijen verwerkt. Bestaande en gedempte waterlopen worden geïntegreerd in het groenontwerp.

**(RA)** Nieuwe bebouwing en/of verharding moet voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor Hemelwater. De oppervlakte voor infiltratie bedraagt minimaal 8% van de afwaterende oppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte. Er moet gestreefd worden naar hemelwaterneutraliteit: neerslag wordt maximaal ter plaatse opgevangen en gaat niet naar de riolering.<sup>51</sup>

**(RI)** Om de ontwikkeling zoveel mogelijk hemelwaterneutraal te maken, is het wenselijk om ook voor de bestaande bebouwing en/of verharding te voorzien in hemelwaterinfiltratie. De richtlijnen uit de GSV kunnen daarbij dienen als leidraad. Indien deze niet gehaald kunnen worden, wordt ingezet op de flankerende maatregelen zoals opgelijst in hoofdstuk 8.2.1. De aanvrager denkt hier grondig over na en komt met een gemotiveerd voorstel.

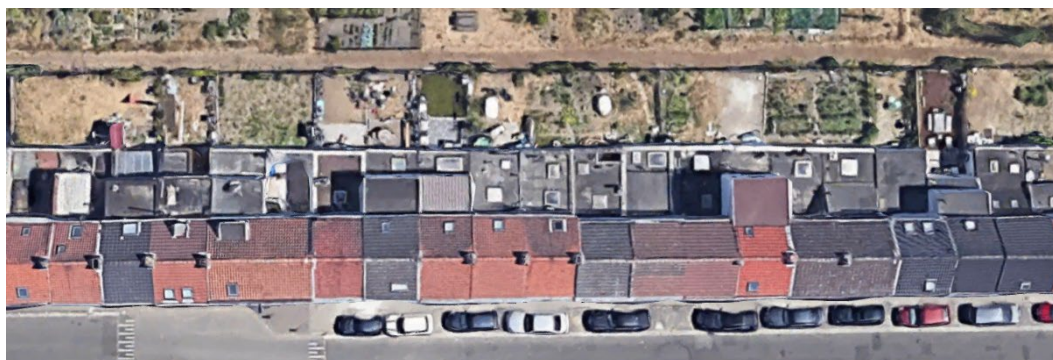
Bij 'ruimte voor voorzieningen' zit deze 8% niet inbegrepen in de gevraagde 20% ontharding en vergroening.

<sup>51</sup> Dit principe is opgenomen in het Gentse Klimaatplan 2020-2025, om de sponswerking van de stad te vergroten. Link Klimaatplan 2020-2025 [Klimaatplan Gent 2020-2025 \(calameo.com\)](https://www.calameo.com/read/000000000000000000000)

Bij 'park met wonen' (optie 2) of bij de mix in grote projectgebieden (optie 3), kunnen de private infiltratievoorzieningen (infiltratiekom, wadi, bioswale,...) niet meegeteld worden in het openbaar groen (park). Een uitzondering hierop is mogelijk wanneer sprake is van landschappelijk geïntegreerde infiltratievoorzieningen. Landschappelijk geïntegreerde infiltratievoorzieningen hebben immers een grotere klimaatadaptieve, ecologische en beleefwaarde. Dit is maatwerk en wordt bepaald door de Groendienst die randvoorwaarden kan opleggen.

### 8.2.3. Herstel van ontbrekende tuinstroken

**(RI)** Als een project in een binnengebied grenst aan een schilgedeelte met ontbrekende tuinstrook, die ingenomen is door bebouwing en verharding, kan je als initiatiefnemer een private tuinstrook al of niet na ontharding tegen een kostprijs overdragen aan de aanpalende eigenaars.



## 8.3. Vergroenen



In alle projectgebieden zetten we in op vergroenen. Onderstaande 6 principes geven uitleg hoe we dit aanpakken.

In bouwblokken waar er openbaar groen bestaat of gepland is, gelden de ontwerpprincipes m.b.t. vergroenen, bovenop de basis- en inrichtingsprincipes die de stedelijke Groendienst hanteert bij de beoordeling van projectontwikkelingen waarin openbaar groen voorzien wordt.

### 8.3.1. Groeperen van groenzones

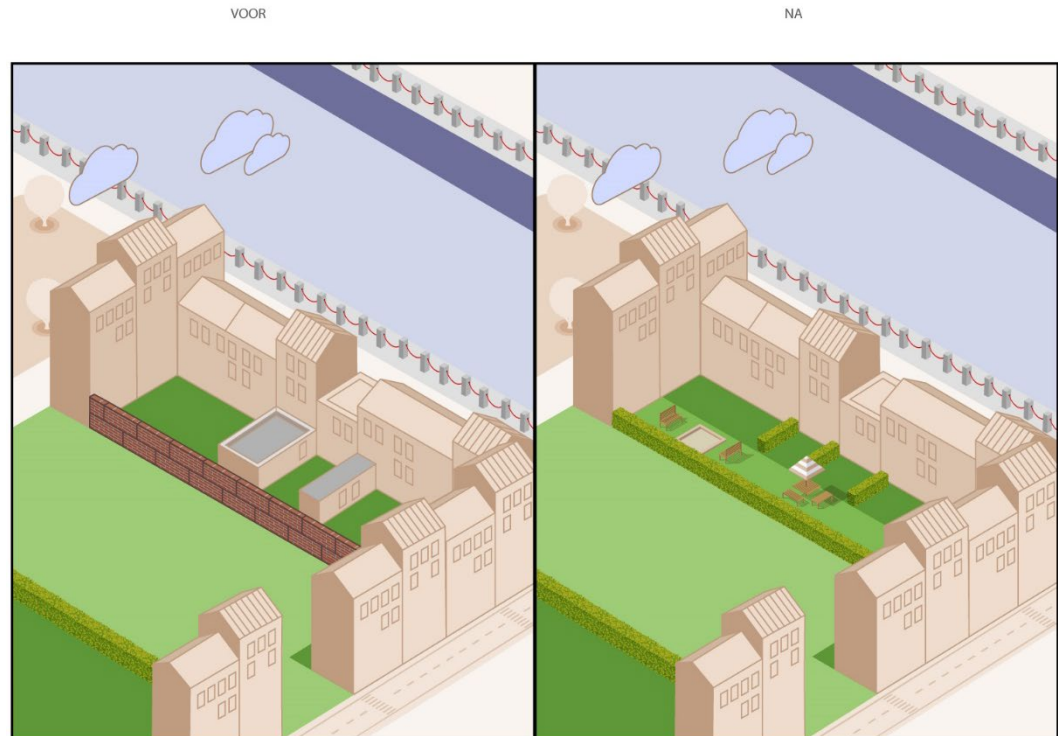
**(RI)** Groeperen van groenzones is aangewezen om tot robuuste gehelen te komen, vanuit het principe dat één grotere groenzone meer verluchting, verkoeling, ecologische en beeldwaarde oplevert dan meerdere geïsoleerd gelegen kleine groenzones in 1 bouwblok. Dit principe geldt over de projectgrenzen en -fasering heen:

- > Nieuwe tuinstroken in het binnengebied palen aan bestaande tuinstroken in de schil.
- > Nieuw openbaar groen paalt aan bestaande groenzones: individueel privaat groen, gemeenschappelijk privaat groen of openbaar groen.
- > In het geval van 2 aanpalende projecten concipiëren we 2 openbare groenzones als 1 geheel.
- > ...



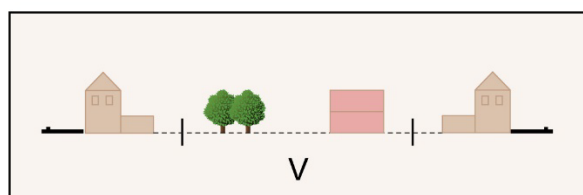
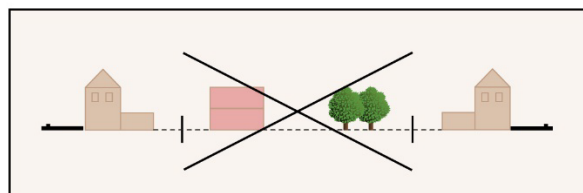
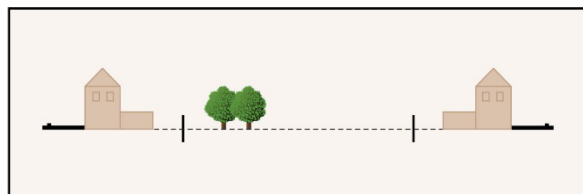
### 8.3.2. Transitie van individueel naar gemeenschappelijk privégroen

(RI) Deze transitie is belangrijk met het oog op verluchting en vergroening. Verluchting omdat tuingerelateerde constructies en verhardingen, zoals tuinhuisjes, fietsenbergingen, speelconstructies, boomhutten, terrassen, basketplekken, vijvers, ... kunnen gegroepeerd worden, waardoor ze minder oppervlakte innemen. Vergroening omdat robuustere groenvormen mogelijk worden, zoals een boomgaard, speelbosje, trapveld, ...



### 8.3.3. Bestaand groen maximaal behouden

(RI) We planten **nieuwe groenzones** maximaal in op plaatsen met bestaande abiotische of biotische elementen. Daardoor beschermen we het bestaand fysisch systeem onder en boven de grond.

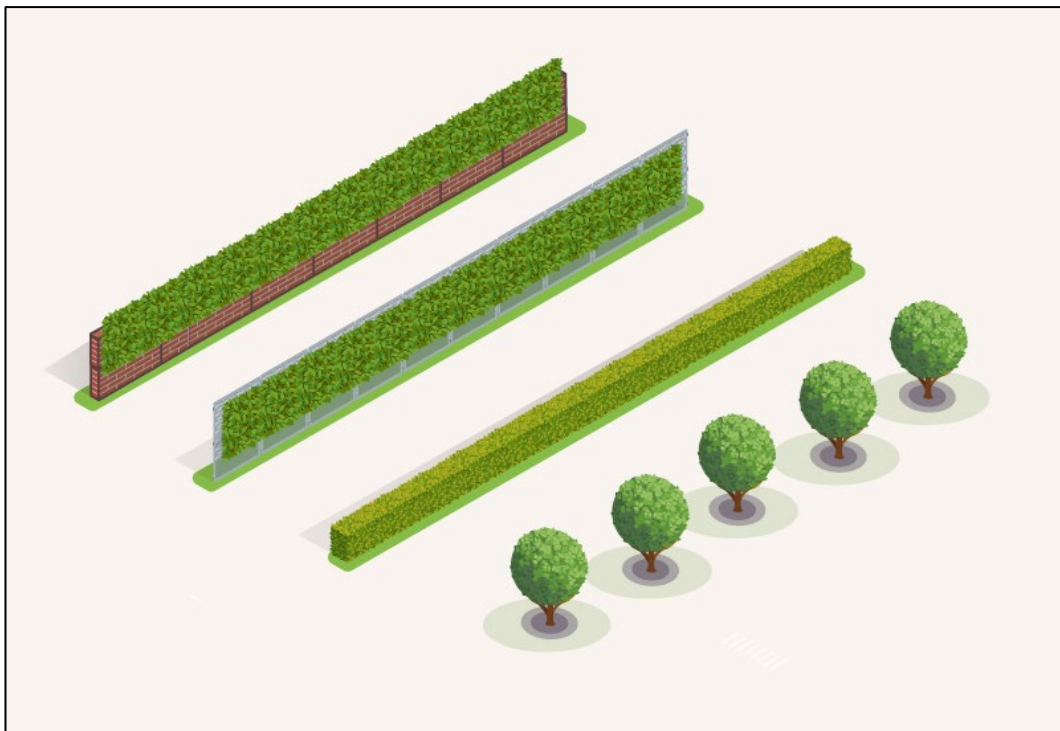


### 8.3.4. Duurzame bomen

(RI) Bestaande bomen blijven behouden. Bovenop de verplichtingen van het bomenplan<sup>52</sup> moet elke bestaande of nieuwe groenzone van het type ‘openbaar park’ of ‘private groenzone bij bedrijven/andere voorzieningen’ in een project een gepast aantal grote, **duurzame bomen** voorzien. Dit zijn bomen die voldoende ruimte krijgen boven en onder de grond, zodat ze groot en oud kunnen worden. We noemen dit het principe ‘bomen op de juiste plaats’.

### 8.3.5. Groene erfscheidingen & niet overbouwde doorsteken vergroenen

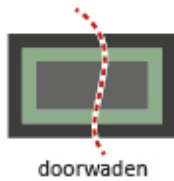
(RI) We introduceren natuurlijker vormen van **erfscheidingen** op zowel privaat als openbaar domein: van te vergroenen muren tot hagen en heggen.



<sup>52</sup> Zie hiervoor <https://stad.gent/nl/groen-milieu/bermen-en-bomen/bomenplan-van-de-stad-gent>

## 8.4. Doorwaden

Een vierde ontwerpprincipie gaat over de doorwaadbaarheid van een bouwblok.



Doorwaadbaarheid betekent niet dat we in elk bouwblok een voetgangersdoorsteek voorzien. Enkel die bouwblokken die logische netwerken doorheen een ruimer gebied verhinderen, zullen wel voetgangers- en fietsdoorsteken moeten voorzien. Doorsteken vragen een zorgvuldig ontwerp. Een doorsteek mag geen hinder teweegbrengen voor het bouwblok zelf: privacy en rust moeten gewaarborgd zijn.

Ruimte voor Gent (p. 114) schuift ook het werken aan een fijnmazig netwerk dat ontmoetingsplekken verbindt naar voor. Zo versterken we de samenhang tussen verschillende stadsdelen, vergroten we de doorwaadbaarheid en bereikbaarheid van plekken en verhogen we de leefkwaliteit en de sociale cohesie.

Het kan bv. gaan om:

- > een permanente of een niet-permanente doorsteek door een bouwblok, bijvoorbeeld enkel overdag
- > een doorsteek tussen twee straten
- > een makkelijke toegang naar een functie die niet permanent bereikbaar hoeft te zijn
- > een privaat park dat overdag openbaar toegankelijk is, waardoor een kortere route mogelijk is
- > een doorsteek die enkel toegankelijk is voor de bewoners van het bouwblok naar bv. een collectieve tuin, een collectieve fietsenstalling, ...

Onderstaande richtlijnen zijn belangrijk:

- > Wenselijkheid van de doorsteek: niet elk bouwblok is gebaat met een doorsteek. Sommige, vooral de kleinere bouwblokken functioneren beter zonder doorsteek. Het principe van het gesloten bouwblok, waar er rust heerst in het binnengebied, is waardevol en blijft best behouden.
- > Het kan gaan om een insteek, waarbij er 1 opening is in de schil, of een doorsteek, waarbij er 2 openingen zijn in de schil:
  - Bij de realisatie van een park stimuleren we het zoeken naar 2 toegangen tot het park: dit verhoogt de publieke beleving van een park en de sociale veiligheid.
  - Als slechts 1 toegang mogelijk is tot het park, is extra aandacht nodig om een onveiligheidsgevoel en geluidsoverlast voor de bewoners te vermijden.
- > Statuut van de doorsteek: een buurtweg, een effectieve straat, ...
- > Breedte van de doorsteek: als de doorsteek toegang geeft tot een achterliggende publieke functie, is hij best zo breed mogelijk, zodat de zichtbaarheid gegarandeerd is. Dit zorgt ook voor meer sociale controle en een veiliger gevoel.
- > Bij voorkeur gaat het om niet-overbouwde doorsteken. Als deze doorsteek toegang geeft tot een achterliggend park, is zichtbaarheid en het uitnodigend karakter van belang. Met een overbouwning is dit zeer moeilijk te realiseren. In uitzonderlijke gevallen is een grote brede onderdoorgang van 2 bouwlagen hoog een alternatief.
- > Overbouwde doorsteken kunnen eventueel mogelijk zijn bij kleinere doorsteken door bouwblokken, zonder de koppeling aan een publieke functie.
- > Geen private leidingen onder een openbare doorsteek



- > Materiaalkeuze van de doorsteek: de doorsteek krijgt bij voorkeur een groene inkleding. De ondergrond moet voldoen aan de richtlijnen conform het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD)<sup>53</sup>.
- > Gevels in aansluiting op de doorsteek: om de sociale veiligheid te verhogen is het openwerken van gevels naar de doorsteek aan te bevelen.
- > Grensafsluiting van de doorsteek: tegenover een park is dit niet nodig, tegenover andere functies kan dit een groot effect hebben naar beleving: een beek, groene haag, een muur, transparante afsluiting of net gesloten, ...

<sup>53</sup> Zie <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/integraal-plan-openbaar-domein>

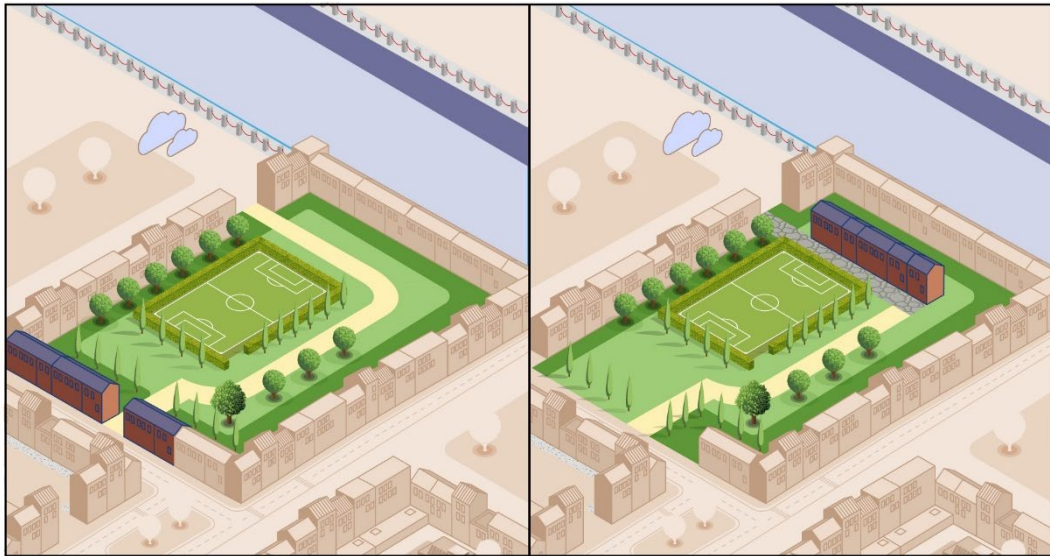
## 8.5. Wisselwerking schil – binnengebied



wisselwerking  
schil / binnenkern

In hoofdstuk 7 bepaalden we wat het programma kan zijn in het binnengebied en in de schil apart. Dit programma behouden we. Schil en binnengebied staan echter wel in relatie met elkaar, een wisselwerking is noodzakelijk.

**(RI)** Via ontwerp onderzoek moeten we nu bekijken of we bepaalde volumes niet beter anders schikken. Om een park bijvoorbeeld meer zichtbaar te maken, kan het achteruittrekken van de schil een belangrijke meerwaarde betekenen.



### Voorbeeld: Acaciapark



Door de bebouwing naar achter te schuiven in het binnengebied en de schil vrij te houden van bebouwing, is het park meer zichtbaar voor de buurt, en is er meer openheid in de straat. De bebouwing vooraan positioneren zou betekenen dat het park meer weggestoken is en niet op eenzelfde manier zou functioneren. Het ontwerp principe is tevens toe te passen voor bestaand, schildoorkrekend groen met robuust en beeldbepalend karakter.

## 8.6. Bouwmogelijkheden

Een zesde ontwerpprincipes gaat over bouwmogelijkheden: afstanden tot de projectgrenzen en bouwhoogtes.



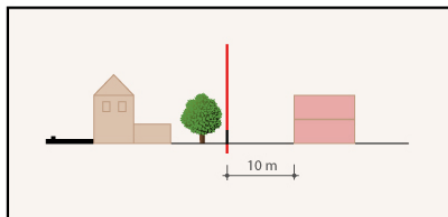
bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van het projectgebied, maar ook van de grootte, breedte en configuratie van het bouwblok. In een klein bouwblok is het binnengebied zeer klein: bebouwing daar zal, indien deze al mogelijk is, zeer miniem zijn. Middelgrote bouwblokken kunnen minder bebouwing verdragen dan grote bouwblokken.

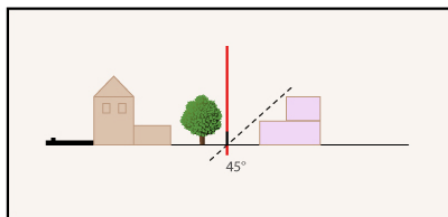
Hieronder volgen een aantal richtlijnen waar een ontwerp mee rekening moet houden.

### 8.6.1. Afstand nemen

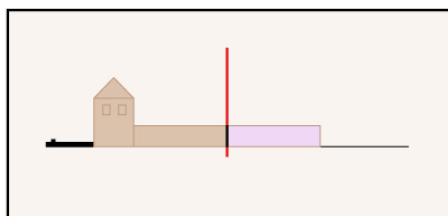
**(RI)** Een nieuwe ontwikkeling moet voldoende afstand nemen. Afstand van de bestaande omliggende bebouwing, omwille van privacyredenen, en voldoende lucht- en lichttoetreding in de aanpalende gebouwen of woningen. Maar ook afstand van waardevol groen. Bestaand groen (openbaar of privaat, in schil of binnengebied) vrijwaren we zoveel mogelijk van te dichte bebouwing rondom. Zo krijgen licht, lucht en neerslag meer toegang tot de vegetatie, en kan deze haar verluchtende rol maximaal spelen. Daarom zijn er een aantal richtlijnen voor nieuwe bebouwing in projectgebieden die kunnen helpen bij het ontwerp. Uiteraard is een invulling telkens op maat te maken en afhankelijk van de specifieke context.



> Voor de invulling met een woonfunctie is een afstand van 10m t.o.v. de perceelsgrens gangbaar. Deze afstand kan kleiner in grotere bouwblokken waar de schil beschikt over een zeer diepe tuinstrook.



> Voor de invulling met andere functies, en waar het aanpalend perceel in het bouwblok niet tot op de perceelsgrens is bebouwd, is de 45°-regel t.o.v. perceelsgrens gangbaar.



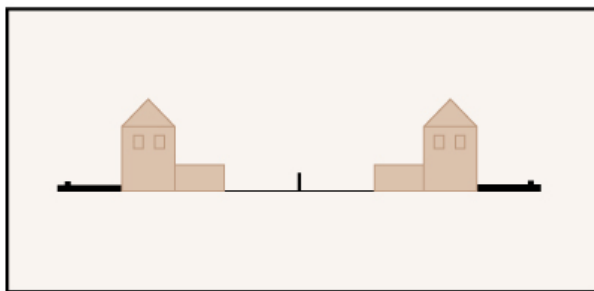
> Als het aanpalend perceel tot op de perceelsgrens is bebouwd, kunnen we het tegenbouwen overwogen worden: zo groeperen we de bebouwing en kunnen we elders meer ontharden.

## 8.6.2. Grootte van het bouwblok bepaalt de bouwmogelijkheden

**(RI)** De mogelijke bouwhoogte van bebouwing in het binnengebied wordt sterk bepaald door de grootte van het binnengebied, en de relatie van dit binnengebied ten opzichte van de grootte van het bouwblok. Als het projectgebied grenst aan terreinen die ook in het binnengebied liggen, is het belangrijk als initiatiefnemer zoveel mogelijk te zoeken naar samenwerking. Als er geen samenwerking mogelijk is, zorg je voor voldoende afstand tussen de bebouwing en de aanpalende terreinen. Weeg op die plaatsen de bouwhoogte ook met de nodige voorzichtigheid af.

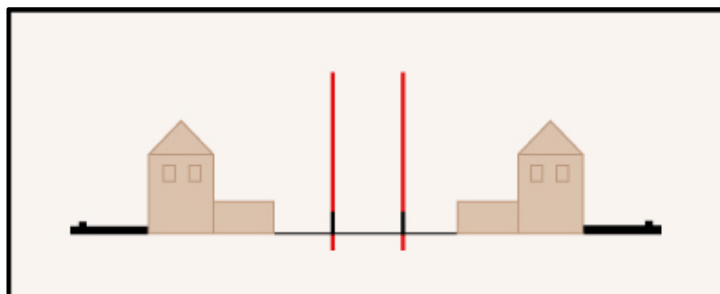
Richtinggevend, maar steeds afhankelijk van de plaatselijke toestand, kunnen we volgend onderscheid maken op basis van de grootte van de binnengebieden<sup>54</sup>. Onderstaande elementen zijn vooral belangrijk daar waar de ontwikkeling zich echt in het binnengebied situeert en de aanpalende schil niet tot de ontwikkeling behoort. Op plekken waar schil en binnengebied wel tot de ontwikkeling behoren, bekijken we ontwerpmatig wat kan.

### **XS: Geen binnengebied**



- > Geen nieuwe bouwmogelijkheden
- > Uitzondering: bij ontwikkelingen doorheen het bouwblok (van rand tot rand) kan bebouwing in het binnengebied mogelijk zijn, op voorwaarde dat er een volwaardige doorsteek komt door het bouwblok. Deze bebouwing zal beperkt zijn en moet de privacy en de licht- en luchttoetreding ten opzichte van aanpalende percelen respecteren.

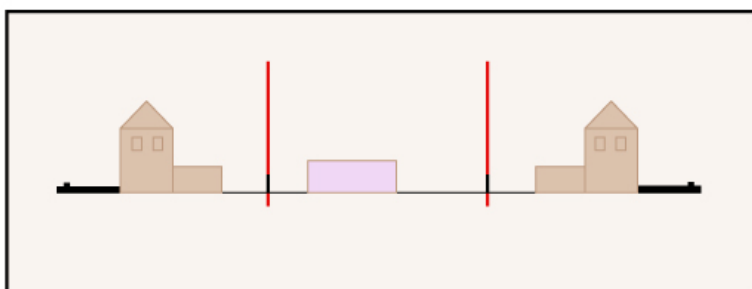
### **S: Breedte binnengebied < 10m**



- > Deze afstand is te klein om woningen te bouwen.
- > Ruimte voor voorzieningen:
  - Bestaande bebouwing in goede staat kan behouden blijven.
  - Geen extra bebouwing

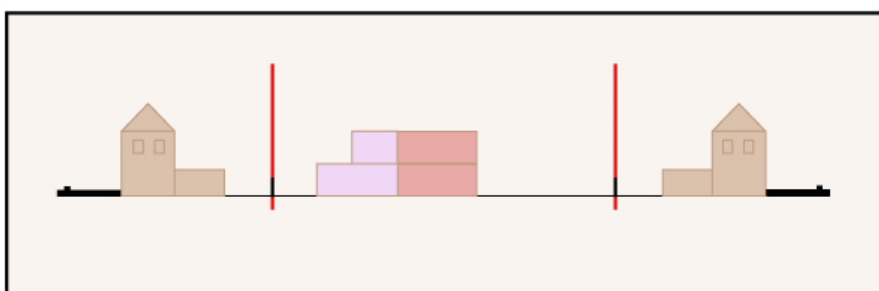
<sup>54</sup> Er is maar sprake van een binnengebied als de kleinste maat van schil tot schil meer dan 60 meter bedraagt. We gaan uit van een schil rondom van 30 meter.

### M: Breedte binnengebied tussen 10m en 30m



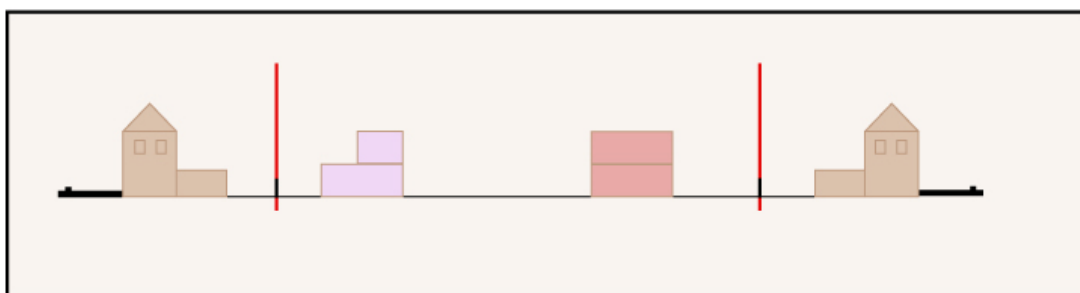
- > Tot 30m is het inbrengen van een woning moeilijk. Toegangsweg, woning en tuin nemen al gauw 30m in beslag.
- > Ruimte voor voorzieningen:
  - Bestaande bebouwing in goede staat kan behouden blijven.
  - Beperkte nieuwe bebouwing is mogelijk.
  - De richtinggevende bouwhoogte is 3,5m (1 bouwlaag), rekening houdend met de afstandsregels. Voor loodsen die een grotere bouwhoogte nodig hebben, kan je eventueel onder 45° naar een hogere bouwhoogte gaan (1 hoge bouwlaag).
  - Uitzonderlijk kunnen 2 bouwlagen te verantwoorden zijn, nl. in binnengebieden met een relatief grote breedte, en afhankelijk van de afstand tot de aanpalende bebouwing of waardevol groen.

### L: Breedte binnengebied tussen 30m en 50m



- > Een breedte van meer dan 30m maakt het inbrengen van zowel voorzieningen als woningen (afhankelijk van de grootte van het projectgebied, zie stap 2) mogelijk.
- > Ruimte voor voorzieningen:
  - Bestaande bebouwing in goede staat kan behouden blijven.
  - Nieuwe bebouwing is mogelijk.
  - Richtinggevend bouwhoogte: onder 45° is een hogere bouwhoogte te overwegen. Dikwijls hebben voorzieningen al grotere bouwlagen nodig, waardoor dit niet uit te drukken is in aantal bouwlagen.  
Wonen: 2 bouwlagen, en afhankelijk van de afstand tot de aanpalende bebouwing of waardevol groen.

## XL: Breedte binnengebied > 50m



- > Dit zijn de grootste binnengebieden. Dikwijls zullen hier dan ook grote projectgebieden voorkomen, waarvoor een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig is.
- > Ruimte voor voorzieningen:
  - Bestaande bebouwing in goede staat kan behouden blijven.
  - Nieuwe bebouwing is mogelijk.
  - Richtinggevende bouwhoogte: onder 45° is een hogere bouwhoogte te overwegen. Dikwijls hebben voorzieningen al grotere bouwlagen nodig, waardoor dit niet uit te drukken is in aantal bouwlagen.  
Wonen: 2 bouwlagen, en afhankelijk van de afstand tot de aanpalende bebouwing of waardevol groen.

### 8.6.3. Meerlagig ontwerpen waar mogelijk

(RI) aandacht voor **meerlagig ontwerpen** vanuit het principe van 'meervoudig ruimtegebruik' om open ruimte te vrijwaren. Vooral bij grotere ontwikkelingen moet hier voldoende aandacht voor zijn. Enkele voorbeelden:

- > parkeren op -1 en groen-/sport-/voedselvoorzieningen op het maaiveld
- > parkeren op het maaiveld voorzien van dakstructuur voor dergelijke voorzieningen, terrassen of daktuinen
- > hergebruik van geopende kelderverdiepingen van gesloopte gebouwen
- > bovenop daken ruimte voor stadslandbouw
- > ...

De mogelijkheden in hoogte hangen uiteraard af van de bouwmogelijkheden en de grootte van het projectgebied, het bouwblok en het binnengebied.

## 8.7. Aandachtspunten m.b.t. een invulling met voorzieningen



voorzieningen

Door met onderstaande principes rekening te houden, kan het draagvlak van de voorziening ten opzichte van de buurt vergroten.

- > Maak de voorziening liefst zichtbaar in de straat.
- > Laat de voorziening bij voorkeur synergiën opzoeken met andere activiteiten in de buurt.
- > Bij grote projectgebieden is er voor het park of de woningen enerzijds en voor de voorzieningen anderzijds een aparte ontsluiting indien nodig.
- > De voorziening geeft voldoende aandacht aan de architecturale kwaliteit van het gebouw en/of groene buffering.
- > De voorziening heeft aandacht voor duurzaamheidsprincipes zoals circulariteit en korte keten.
- > De voorziening gaat zorgvuldig om met de ruimte:
  - indien mogelijk parking delen met de buurt
  - bepaalde ruimtes delen bv. buitenruimte, grote hal, vergaderruimte, ...
  - een flexibel ontwerp van de ruimtes, zodat een toekomstig ander gebruik mogelijk is
- > De voorziening beperkt overlast zo veel mogelijk:
  - visuele vervuiling bij buitenopslag vermijden
  - geluidshinder beperken
  - verlichting op een doordachte manier plaatsen om hinder naar de woonbuurt te beperken (lichthinder)
  - geurbeperkende maatregelen doorvoeren, zoals werken in gesloten circuit (geurhinder)

## 8.8. (Fiets)parkeren



(fiets)parkeren

(RA) De Stad Gent heeft een parkeerplan, waarbij de stad is opgedeeld in 6 zones, met een verschillende parkeernorm per zone. Bij de indeling van de zones werd rekening gehouden met de bereikbaarheid, de aanwezige functies en de gebruikintensiteit van de ruimte. Hoe dichterbij de stadskern, hoe strikter het parkeerbeleid. Het toepassingsgebied overlapt quasi volledig met de oranje, gele en groene zone van het parkeerplan. De witte zone wordt bijna niet gevat. Het uitgesloten centrum overlapt grotendeels met de rode zone (hoogstedelijk gebied).

(RA) Zowel voor fietsen als voor autoparkeerplaatsen zijn er richtlijnen, die verschillen per zone<sup>55</sup>.

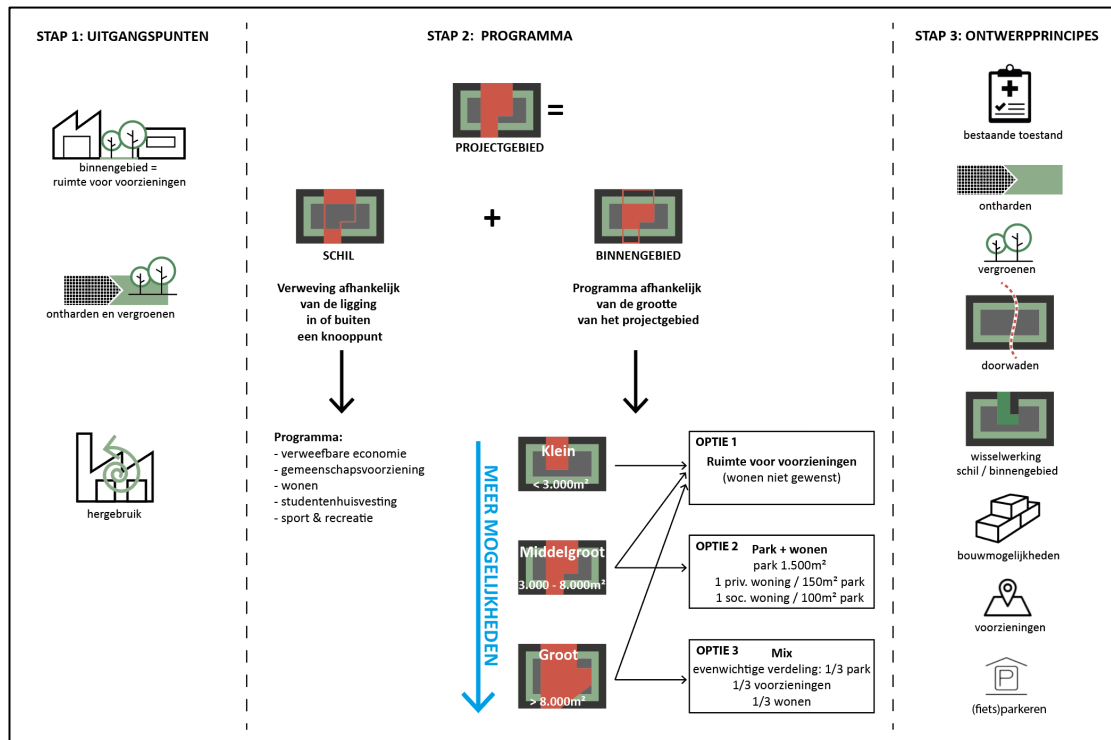
(RI) Voor de Bouwblokvisie zijn volgende elementen bijkomend van belang:

- > Het parkeren werven we zoveel mogelijk uit de binnengebieden.
  - Als er in de ontwikkeling een voldoende grote schil aanwezig is, vang je het parkeren ondergronds op in de schil.
  - Als de schil onvoldoende mogelijkheden biedt, of het lukt niet ondergronds, komt het parkeren in een parkeerhaven. Deze parkeerhaven situeert zich zo dicht mogelijk bij de schil, waardoor het binnengebied zoveel mogelijk autovrij kan zijn.
  - Parkeren voor de deur van de woning is niet toegestaan.
- > We stimuleren aansluitingen voor het opladen van elektrische voertuigen. De laadpalen zelf kunnen in een later stadium komen, maar het is aanbevolen al de nodige leidingen te voorzien.
- > Als in een binnengebied eengezinswoningen worden voorzien, kan een extra gemeenschappelijke fietsenberging interessant zijn voor de alternatieve fietsen, zoals bakfietsen en fietskarren. Ook in zo'n fietsenberging is het voorzien van elektriciteit interessant.
- > Bij niet-woonfuncties kijk je of je kan ingrijpen in de woonwerk-verplaatsingen: is de auto noodzakelijk? Is er een alternatief mogelijk, zoals parkeren op parkings aan de rand van de stad vanwaar de bestuurders zich verder verplaatst met duurzaam vervoersmodi?
- > Voorzieningen realiseren de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij sommige functies is ondergronds parkeren minder haalbaar: in dat geval ligt de parkeerhaven zo dicht mogelijk bij de inrit, zo moeten mensen niet het hele bouwblok doorkruisen en is de verharding beperkt. Ook laden en lossen verdient de nodige aandacht en gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein of in het gebouw. Het ontwerp houdt niet alleen rekening met het parkeren van bewoners of werknemers, maar ook met de logistiek.
- > Onderzoek of gedeeld parkeren mogelijk is: dubbel gebruik door bewoners en werknemers.
- > Afwijkingen op parkeernormen zijn enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek en in een bepaald aantal gevallen. Je bespreekt die altijd met het Mobiliteitsbedrijf.

<sup>55</sup> Alle informatie vindt u op de website: <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/omgevingsvergunning/omgevingsvergunning-bouwen/bouwvoorschriften/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>



# Overzicht



## 9. Overgangsbepalingen

De opmaak van de Bouwblokvisie neemt tijd in beslag. Intussen liggen projecten niet stil. We maken daarom overgangsbepalingen. Op die manier is duidelijk welke projecten de principes van de Bouwblokvisie al moeten volgen en welke projecten op de 'oude' manier kunnen voortgaan. We maken daarbij specifiek onderscheid tussen private en sociale woonprojecten.

### 9.1. Private woonprojecten

De vergunde projecten kunnen in uitvoering gaan zoals vergund.

Heb je een principiële akkoord bereikt over het programma van je project tijdens een voorbespreking met de Stad Gent, dan kan je je project verder uitvoeren, op voorwaarde dat het principiële akkoord dateert van na 2018.

Kocht je terreinen aan met het oog op de realisatie van een programma conform een door de Stad opgestelde en gevalideerde nota<sup>56</sup> daterend van voor 2018, dan kan je het afwijkend van de Bouwblokvisie uitvoeren. Probeer daarbij wel zoveel mogelijk de uitgangspunten in het ontwerp te integreren.

Voorbesprekingen daterend van voor 2018 hielden geen rekening met de beleidsvisie rond verluchten en verweven in dichtbevolkte gebieden en zijn bijgevolg gedateerd en niet conform het gewenste beleid in deze gebieden.

### 9.2. Sociale woonprojecten

Sociale woonprojecten moeten ook bij andere instanties procedures doorlopen, waardoor de tijd tussen het idee van een project en de effectieve realisatie langer kan duren dan bij een privaat project.

De vergunde projecten kunnen uitgevoerd worden zoals vergund.

Voor projecten die aan bod kwamen tijdens een voorbespreking met de Stad Gent, kijken we terug naar een genomen beslissing of standpunt uit het verleden. Dit standpunt kan ook van voor 2018 zijn.

<sup>56</sup> Bijvoorbeeld een Stadskamernota, een nota met randvoorwaarden voor verkoop, ...

## 10. Begrippen

**Bebouwingsgraad:** deze indicator geeft een beeld van de verhouding tussen het bebouwde en het onbebouwde deel van een bouwblok, ook wel de B/T genoemd.

**Binnengebied:** zie bouwblok

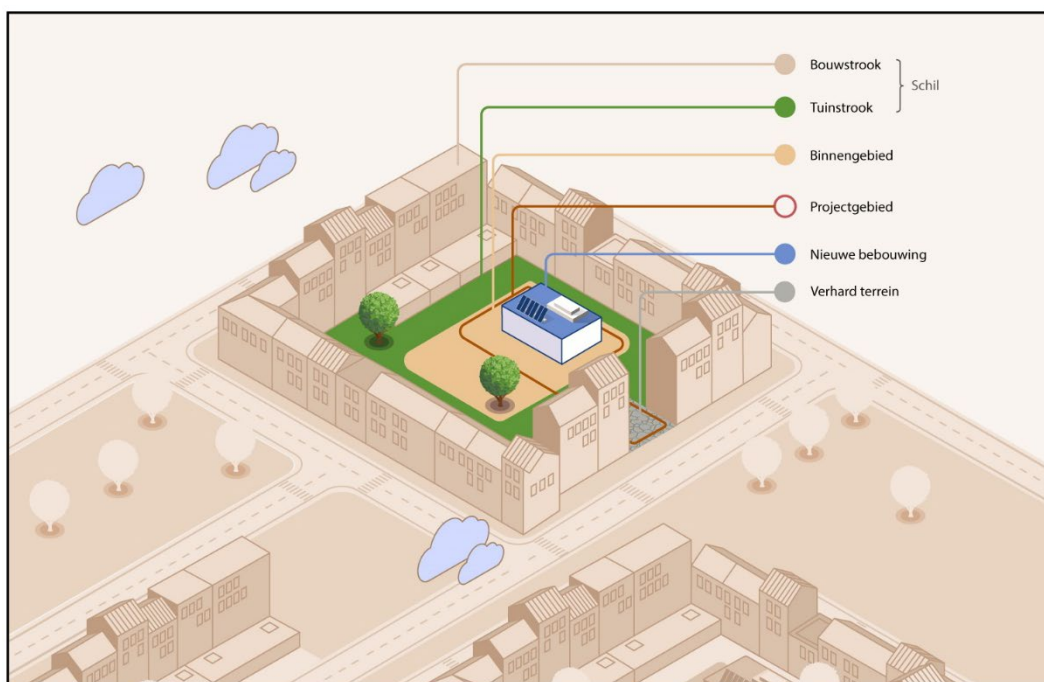
**Binnenstad:** komt ongeveer overeen met het historisch centrum en Kunstenkwartier (Bijlokesite, Sint-Pieterspleinsite, Citadelparksite en Zuidsite).

**Bouwblok:** een bouwblok is samengesteld uit een schil en een binnengebied. De schil bestaat uit de zone voor hoofd- en bijgebouwen (16 – 18m) en de tuinstrook (resterend deel tot 30m achter de rooilijn). Het gedeelte achter de 30m-lijn is het binnengebied.

We hanteren hiervoor de begrenzingen van de stroken uit de BPA's Binnenstad:

- > Schil:
  - Strook voor hoofd- en bijgebouwen: ca. 16 – 18m
  - Tuinstrook: tot 30m vanaf de rooilijn
- > Binnengebied: na 30m vanaf de rooilijn

Uiteraard zijn dit theoretische grenzen en moeten we rekening houden met de plaatselijke context.



**Bouwblokvisie:** zie bij ontpitten / verluchten

**BPA (Bijzondere Plan van Aanleg):** een BPA is een toekomstgericht bestemmingsplan dat het Gewestplan verfijnt. Met dergelijke plannen wordt voor elk perceel grond in een gemeente of stad geregeld wat er wel of niet mag gebouwd worden, er wordt met andere woorden een ruimtelijke bestemming aan toegekend. De plannen in hun geheel hebben als doel ervoor te zorgen dat er een ruimtelijke harmonie is tussen wonen, recreatie, natuur, mobiliteitsinfrastructuur, economie, landbouw en andere bestemmingen en stedelijke functies.

Sinds het decreet op de Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999) worden de BPA's vervangen door gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). De bestaande BPA's blijven evenwel geldig tot

ze worden vervangen door een gemeentelijk RUP.

<https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/gemeentelijke-rups-en-bpas>

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

**Doorwaden:** zie doorwaadbaar

**Groeistad:** 20ste-eeuwse wijken. De groeistad bestaat uit vier woonlobben (Mariakerke-Wondelgem, Oostakker- Sint-Amandsberg, Gentbrugge-Vogelhoek/Flora en de Zuidelijke Mozaïek met Sint-Denijs-Westrem-Zwijnaarde). Ze behoren tot het morfologisch geheel van het groeistedelijk gebied. Wonen is er het basisweefsel. Er treedt een belangrijke verdichting van het wonen op, zij het duidelijk gestructureerd met verschillende woningtypologieën en de creatie van voldoende groen en verweving met economische functies en woonondersteunende voorzieningen.

**Groenbereik:** de bereikbaarheid van groen vanaf de voordeur. Voor wijkparken is dit 400m wandelafstand, voor woongroen is dit 150m wandelafstand.

**Groencapaciteitsbereik:** de indicator groencapaciteitsbereik zegt iets over enerzijds het bereik van openbaar groen en anderzijds de capaciteit van het openbaar groen. Hiervoor werden de uitgangspunten van de Stad gebruikt: elke inwoner heeft recht op 10m<sup>2</sup> groen (of 20m<sup>2</sup> per woning) op maximaal 400m van zijn deur.

Voor elk bouwblok werd berekend hoeveel woningen op wandelafstand van hun deur (= 400m) openbaar groen hebben. Tegelijkertijd werd ook berekend hoeveel inwoners terecht kunnen in een bepaald park à rato van 10m<sup>2</sup> per inwoner (of 20m<sup>2</sup> per woning). Inwoners die dus een park op wandelafstand hebben, maar waarvan de capaciteit van dat park is overschreden, worden niet meer toegekend aan dat park, maar aan een ander in de buurt op wandelafstand waarvan de capaciteit nog niet overschreden is. Is de capaciteit van de parken op wandelafstand overschreden, dan wordt die inwoner niet toegekend aan een park en heeft hij dus geen groencapaciteitsbereik.

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

**Groenlast:** de oppervlakte aan openbaar groen die we vragen bij een project, dit ter uitvoering van de groennorm. Bij verkavelingen en grote woonprojecten legt de Stad al een groenlast op van 20m<sup>2</sup> openbaar groen per woning. Deze groenlast trekken we nu ook gedifferentieerd door voor woonprojecten in de Bouwblokvisie.

**Groennorm:** de groennorm is een stedelijke ambitie en betekent dat elke Gentenaar op minder dan 400 meter 10m<sup>2</sup> openbaar groen heeft in een wijkpark van minstens 1 hectare.

**Groenvoorzieningen:** de oppervlakte aan openbaar of privaat groen die we vragen bij het realiseren van voorzieningen. Dit groen zal doorgaans privaat zijn, in sommige gevallen kan dit openbaar of collectief zijn.

**Hybride bedrijven:** bedrijven die zowel produceren als diensten leveren en hiervoor verschillende vastgoedvormen (kantoren, magazijn, labo, productieruimte, werkplaats, etc.) combineren.

**Kernstad:** is de gordel rond de binnenstad, gekenmerkt door dichtbevolkte wijken.

**Knooppunt:** zie ruimtelijk knooppunt

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

- > in alle deelruimten (binnenstad – kernstad – groeistad – buitengebied): groene ruimte, gemeenschapsvoorzieningen, sociaal wonen, dagrecreatie, stadsgerichte landbouwinitiatieven, verweefbare economie
- > specifiek voor de binnenstad: kantoren, wonen boven winkels in kernwinkelgebied,
- > specifiek voor de kernstad: kleinhandel en restaurants en cafés in de knooppunten
- > specifiek voor de groeistad: kleinhandel en restaurants en cafés in de knooppunten

**Maakeconomie:** omvat alle activiteiten waar iets tastbaars gemaakt, geleverd of gepresteerd wordt. Dit kan zich eveneens uiten in een opslagruimte, toonzaal/showroom of verkoopsruimte van ter plaatse vervaardigde materialen.

**Ontharden:** betekent de bodemafsluiting verminderen door verharding weg te nemen, in functie van meer groene ruimte (van 1m<sup>2</sup> tot een park) of door de verharding waterdoorlatend te maken. De strategie beoogt meer en kwaliteitsvolle groene ruimte in de stad. Door het opbreken van harde minerale ondergronden, kan de stad opnieuw als spons fungeren en beter omgaan met de extreme weersinvloeden. Deze maatregel heeft een grote positieve invloed op alle klimaateffecten. Wanneer de realisatie van grote groene ruimtes of een netwerk van kleinere niet haalbaar is, kunnen minder ingrijpende maatregelen als infiltrerende infrastructuur het microklimaat beïnvloeden. Naast klimatologische voordelen heeft een minder minerale stad ook ruimtelijke, maatschappelijke en ecologische voordelen: beeldkwaliteit, ruimte voor recreatie, ruimte voor groen en biodiversiteit.

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

**Projectgebied:** het projectgebied is de oppervlakte van het gebied dat voor ontwikkeling voorgesteld wordt. Dit kan gaan om 1 perceel of om meerdere percelen van 1 of meerdere eigenaars.

**Ruimte voor Gent:** is de structuurvisie 2030 van de Stad Gent, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2018, van kracht sinds 22 augustus 2018. Zie <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimte-voor-gent>

**Ruimtelijk geheel:** is een verzameling van bouwblokken die een logisch geheel vormen, doorgaans omdat zij afgebakend zijn door een barrière. Zo'n barrière kan een spoorweg, een waterweg of een drukke invalsweg zijn, maar ook de denkbeeldige grens tussen bouwblokken met andere morfologische karakteristieken, zoals een overgang van bouwblokken met gesloten bebouwing naar bouwblokken met meer halfopen of open bebouwing.

**Ruimtelijk knooppunt:** plek in de stad met veel, vaak onderbenutte potenties, zowel ruimtelijk als functioneel:

- > Het zijn ontmoetingsplekken die bijdragen tot sociale cohesie en menselijk contact.

- > Het zijn herkenningspunten die de leesbaarheid van de stad verhogen.
- > Het zijn plekken waar mensen functies en voorzieningen geclusterd vinden die bijdragen tot het principe van nabijheid en tot de levensloopbestendigheid van de wijk.
- > Het zijn goed bereikbare plekken die een duurzaam verplaatsingsgedrag ondersteunen.

Belangrijke toekomstige ontwikkelingen van de stad gebeuren dan ook vooral in knooppunten. Die knooppunten liggen op kruispunten van verschillende ruimtelijke netwerken, hebben een eigen schaal en dynamiek en kunnen heel diverse invullingen hebben of krijgen: openbare ruimtes aan het water, P+R, knopen van openbaar vervoer, pleinen en parken, voorzieningenclusters... Het invullen en opladen van de ruimtelijke knooppunten vraagt om een gedifferentieerd beleid, zodat we de mogelijkheden van elk knooppunt optimaal benutten, zonder dat de leefkwaliteit van de plek en de omgeving in het gedrang komt.

We onderscheiden vijf soorten knooppunten, naargelang de schaal (zie uitleg in de aparte definities): korrelknooppunten, wijkknooppunten, stedelijke knooppunten, stedelijke transferia en stadsregionale knooppunten.

**RUP (Ruimtelijke Uitvoeringsplan):** een RUP is een toekomstgericht ruimtelijk bestemmingsplan dat het Gewestplan vervangt. Met dergelijke plannen wordt voor elk perceel grond in een gemeente of stad geregeld wat er wel of niet mag gebouwd worden, er wordt met andere woorden een ruimtelijke bestemming aan toegekend. De plannen in hun geheel hebben als doel ervoor te zorgen dat er een ruimtelijke harmonie is tussen wonen, recreatie, natuur, mobiliteitsinfrastructuur, economie, landbouw en andere bestemmingen en stedelijke functies.

Sinds het decreet op de Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999) worden de BPA's vervangen door gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). De bestaande BPA's blijven evenwel geldig tot ze worden vervangen door een gemeentelijk RUP.

<https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/gemeentelijke-rups-en-bpas>

**Schakelstraten:** zijn winkelstraten die niet tot het kernwinkelgebied behoren en die een specifiek ondersteuningsbeleid behoeven. De schakelstraten zijn (niet-limitatieve opsomming): Wondelgemstraat – Frans van Ryhovelaan (tot na het Van Beverenplein), Dampoortstraat, Lange Violettestraat – Brusselsepoortstraat, Normaalschoolstraat – Zwijnaardsesteenweg, Phoenix – Emilius Seghersplein – Bevrijdingslaan – Brugsesteenweg (van de Rooigemlaan tot aan de Isegrimstraat), Voormuide – Muidepoort (tot aan de Kajuitstraat), Sint-Salvatorstraat, Kortrijksepoortstraat, ...

**Schil:** zie bouwblok

**Tuinstrook:** zie bouwblok

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

<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimte-voor-gent/wijs-verdichten-en-verluchten>

**Vergroenen:** betekent meer groen inbrengen in de stad. Dit kan gaan om het aanleggen van grotere groenruimtes (wijkparken, woongroen), het creëren van fijnmazige groene verbindingen, het planten van boomgroepen, bomenrijen of solitaire bomen of andere kleine landschapselementen zoals hagen, houtkanten, poelen of hoogstamboomgaarden, het aanleggen van moestuinen, het stimuleren van groene inrichting van private tuinen, ... Maar ook om het aanleggen van extensieve of intensieve groendaken, geveltuinen, klimplanten, ... Meer groen draagt bij aan de klimaatadaptatie en / of aan een klimaatrobuuste stad (hittereductie, minder wateroverlast, tegengaan droogte, verhogen biodiversiteit). Groen heeft in combinatie met water een groter effect op hittereductie dan groen of water alleen. Vergroenen betekent ook verzachten en kleuren van 'harde' versteende stadslandschap. Het verhoogt de beeldkwaliteit en maakt de steden leefbaarder voor mens, plant en dier.

**Verhardingsgraad:** de indicator verhardingsgraad geeft de verhouding aan tussen verharde en onverharde oppervlakte.

**Verluchten:** minder doen (lees: minder bouwen) op de beschikbare ruimte met het oogmerk meer lucht en licht te creëren in het stedelijk weefsel. Slim verluchten is, net zoals slim verdichten, een term waarachter strategieën schuilgaan. De 2 begrippen zijn elkaars component. Ook 'verluchten' is als ruimtelijk begrip hanteerbaar op de schaalniveaus stad, wijk, buurt en bouwblok. Gentse voorbeelden: groene ringen rond de stad, groene lobben / -assen in het stadsweefsel, rivierlinten, groenklimaatassen, kralensnoeren, corridors van open ruimte, (al dan niet te verbinden) groene randen, buffers, kernen, sproeten, pitten (zie ook ontpitting).

**Verweefbare economie:** activiteiten die kunnen worden ingepast in een stedelijke woonomgeving en die niet op een aparte, gebufferde locatie moeten worden afgescheiden van andere functies, zoals wonen, natuur of kwetsbare voorzieningen. De belangrijkste elementen die een activiteit niet-verweefbaar maken, zijn:

- > hinder, maar dit kan door technologische vernieuwingen vaak opgevangen worden
- > zwaar verkeer, transport van het bedrijf zelf, maar ook verkeer van bezoekers (sport, detailhandel). In sommige gevallen kunnen aanpassingen aan de transportstromen het bedrijf toch verweefbaar maken in het woonweefsel.
- > Schaal van het bedrijf, of van het aantal bedrijven

Mogelijke verweefbare economische activiteiten (niet limitatieve alfabetische lijst):

3D printing	design en grafiek	kunstenarsateliers	opnamestudio's	schilders
afwerkingsbedrijven	drukkerijen	kunstgalerie	opslagloodsen	schrijnwerkers
analyselabo's	elektriciens	kunststofateliers	practica ruimte	speelgoedmakers
assemblagebedrijven	fotolabo's en -studio's	loodgieters	productiehuizen	stukadoors
beschutte werkplaatsen	garagewerkplaats	meubelmakers	productontwikkelaars	textielarbeiders
boekbinders	grootkeukens	mode-ateliers	reclamebureau	tijdschriftuitgeverijen
brood- en banketbakkerijen	herstel- en werkplaatsen	muziekinstrument-makers	repetitieruimtes	vloerenleggers
catering	juwelenmakers	ontwerpateliers	research & design bedrijven	websitebouwers

**Verweven:** functies en activiteiten op een dusdanige wijze in elkaars nabijheid brengen dat er ruimtelijke voordelen, vormen van synergie en complementariteit ontstaan. De haalbaarheid van verweven heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen) en het structurerend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke

pluspunten zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen qua bereikbaarheid en mobiliteit. ‘Verweven’ staat tegenover ‘scheiden’. Beide begrippen hebben een duidelijke ruimtelijke betekenis.

<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimte-voor-gent/functies-slim-verweven>

**Verwevingstoets:** verweven is een van de uitgangspunten in Ruimte voor Gent. Het doel van een verwevingstoets is in de eerste plaats ervoor zorgen dat maakbedrijven een plaats krijgen in het stedelijk weefsel en de bestaande economische ruimten behouden. Tegelijk wil de Stad, aan de hand van een verwevingstoets, ook de tewerkstelling in de stad stimuleren. Het college nam hiervan op 3 oktober 2019 kennis en gaf opdracht aan de diensten om de Ontwerp verwevingstoets (maak)economie als een van de bouwstenen verder te gebruiken in het vervolgproces van een geïntegreerde verwevingstoets. Verder stelt de collegebeslissing ook dat de onderzoeksvragen met betrekking tot het gewenste aandeel economie en de wijze van implementatie van stap 2: match site en activiteit worden meegenomen in het vervolgproces.

**Voorzieningen:** het begrip voorzieningen is zeer ruim en is moeilijk onder één definitie te vatten. Het gaat onder andere om onderwijs en kinderopvang, jeugd- en jongerenvoorzieningen, sportvoorzieningen, openbare groenzones, gemeenschapsvoorzieningen (cultuur, bibliotheek, wijkgezondheidscentrum, dienstencentrum, ...), economische voorzieningen (maakeconomie, handel, kantoren, ...), ...

**Woningdichtheid:** de woningdichtheid wordt uitgedrukt in woningen per hectare.

**Woningtypetoets:** de woningtypetoets definieert waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Alle info over dit instrument op <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/woningtypetoets>.



## Bijlagen

Overzicht van de bijlagen:

- > Bijlage 1: Procesnota
- > Bijlage 2: Motivatie voor de keuze van een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling
- > Bijlage 3: Overzicht van de noden aan voorzieningen
- > Bijlage 4: Methodiek voor de afbakening van het toepassingsgebied
- > Bijlage 5: Brandweerrichtlijnen
- > Bijlage 6: Financiële doorrekening