

Stad Gent werkt aan Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Stedelijk Wonen



Het Gentse stadsbestuur maakt een thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op, het RUP 167 Stedelijk Wonen. Met dit RUP wil de Stad een aantal stedenbouwkundige knelpunten rond wonen oplossen die in de loop der jaren zijn ontstaan. Na goedkeuring in de gemeenteraad volgt een openbaar onderzoek. In die periode kan iedereen officieel opmerkingen over dit ontwerp-RUP indienen.

In de commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw van de stad Gent van 9 oktober werd het RUP Stedelijk Wonen besproken.

‘Met dit RUP wil de Stad een aantal stedenbouwkundige knelpunten rond wonen oplossen die in de loop der jaren zijn ontstaan, en tegelijk het woonbeleid van de Stad Gent verder uitbouwen. Dat moet zo’n 800 extra woningen opleveren’

— Tom Balthazar, schepen van Stadsontwikkeling

Als alles volgens planning verloopt, treedt het RUP in de zomer van 2017 in werking.

Waarom een RUP Stedelijk Wonen?

Elke vierkante meter van het grondgebied van Gent kreeg in het verleden een stedenbouwkundige bestemming (wonen, recreatie, industriegebied ...): ofwel in het gewestplan, ofwel in een bijzonder plan van aanleg (BPA) of vanaf 2003 in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Deze bestemmingsplannen zijn niet altijd meer up-to-date als gevolg van een wijzigende maatschappelijke en daarmee ook stedenbouwkundige context.

Het stadsbestuur heeft in het verleden geprobeerd aan dergelijke problemen tegemoet te komen door oude BPA's te wijzigen of door nieuwe RUP's op te maken. Ook heeft de Vlaamse regering in 2005, bij de afbakening van het grootstedelijk gebied van Gent, een aantal grotere gebieden herbestemd naar 'stedelijk woongebied'.

Alhoewel het stadsbestuur van Gent de afgelopen jaren heel wat ruimtelijke uitvoeringsplannen heeft opgemaakt, zijn nog steeds een aantal van deze stedenbouwkundige detailproblemen niet opgelost. Bovendien duiken er nieuwe op door gewijzigde regelgeving of interpretaties daarvan.

Omdat een volledige wijziging van al deze plannen geen haalbare kaart is, heeft het stadsbestuur naar een andere oplossing gezocht. Met het RUP Stedelijk Wonen wordt enkel dat deel van de plannen gewijzigd dat nodig is voor het oplossen van het specifieke probleem. 'Wonen' vormt het gemeenschappelijke thema. Gent is daarmee de eerste stad in Vlaanderen die een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opstelt rond één specifiek thema, namelijk wonen.

Doelstellingen van het RUP

Het thematisch RUP Stedelijk Wonen wil enerzijds een aantal gekende problemen oplossen en is anderzijds ook toekomstgericht. Globaal heeft het drie doelstellingen:

- 1. Probleemoplossend werken: detecteren en oplossen van stedenbouwkundige problemen in verband met wonen**
 - Zowel bij het opmaken van BPA's als bij de toepassing ervan werden soms vergissingen gemaakt die moeten rechtgezet worden. Het kan gaan om veeleer juridische 'vergissingen' of om zuiver stedenbouwkundige 'vergissingen'. In elk geval leiden ze tot problemen bij de vergunningverlening.

- Veel van de oudere BPA's werden opgemaakt in een tijdsgeest waarin weinig belang werd gehecht aan woondichtheid. Daardoor raken gronden aan de huidige grondprijzen moeilijk verkocht of kunnen ze onvoldoende benut worden.
- Veel van de oudere BPA's werden opgemaakt in een tijdsgeest waar 'open bebouwing' als meest gewenste woningtypologie werd beschouwd, wat vandaag om diverse redenen veel minder het geval is.
- BPA's zijn onderhevig aan verouderingsverschijnselen. Bepaalde keuzes die toen bij de opmaak logisch leken, zijn nu voorbijgestreefd en vragen aanpassing. Ook interpretaties van stedenbouwkundige voorschriften zijn geëvolueerd en kunnen voor problemen zorgen waar dit vroeger niet het geval was.
- In het gewestplan, dat dateert van eind jaren 1970, zijn heel wat woningen in niet-woonzones opgenomen. Ze zijn dus zonevreemd (industriegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen...). Ook in bepaalde BPA's doet dit probleem zich voor, zij het op een beperktere schaal.

2. Preventief optreden: voorkomen van stedenbouwkundige problemen

Het RUP Stedelijk Wonen wil de beleidsvisie over wonen in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) en de woonstudie ondersteunen. In het RSG en de woonstudie zijn het opbouwen van een woningreserve, een voldoende bouwdichtheid, woonkwaliteit en een menging van verschillende woningtypologieën belangrijke thema's.

Het RSG, maar ook de woonstudie en het jaarverslag van het RSG, tonen aan dat de behoefte aan bijkomende woningen hoog blijft en de komende jaren zelfs nog zal stijgen. De bevolkingsstijging is de laatste jaren bovendien groter uitgevallen dan deze die als uitgangspunt voor het RSG heeft gediend.

Ondanks de sterke bevolkings- en gezinstoename de voorbije jaren heeft de woningmarkt tot nu toe gelijke tred gehouden met de stijgende vraag. Om dit te kunnen blijven doen, moeten er voldoende mogelijkheden voor woningbouw aanwezig zijn en blijven op langere termijn.

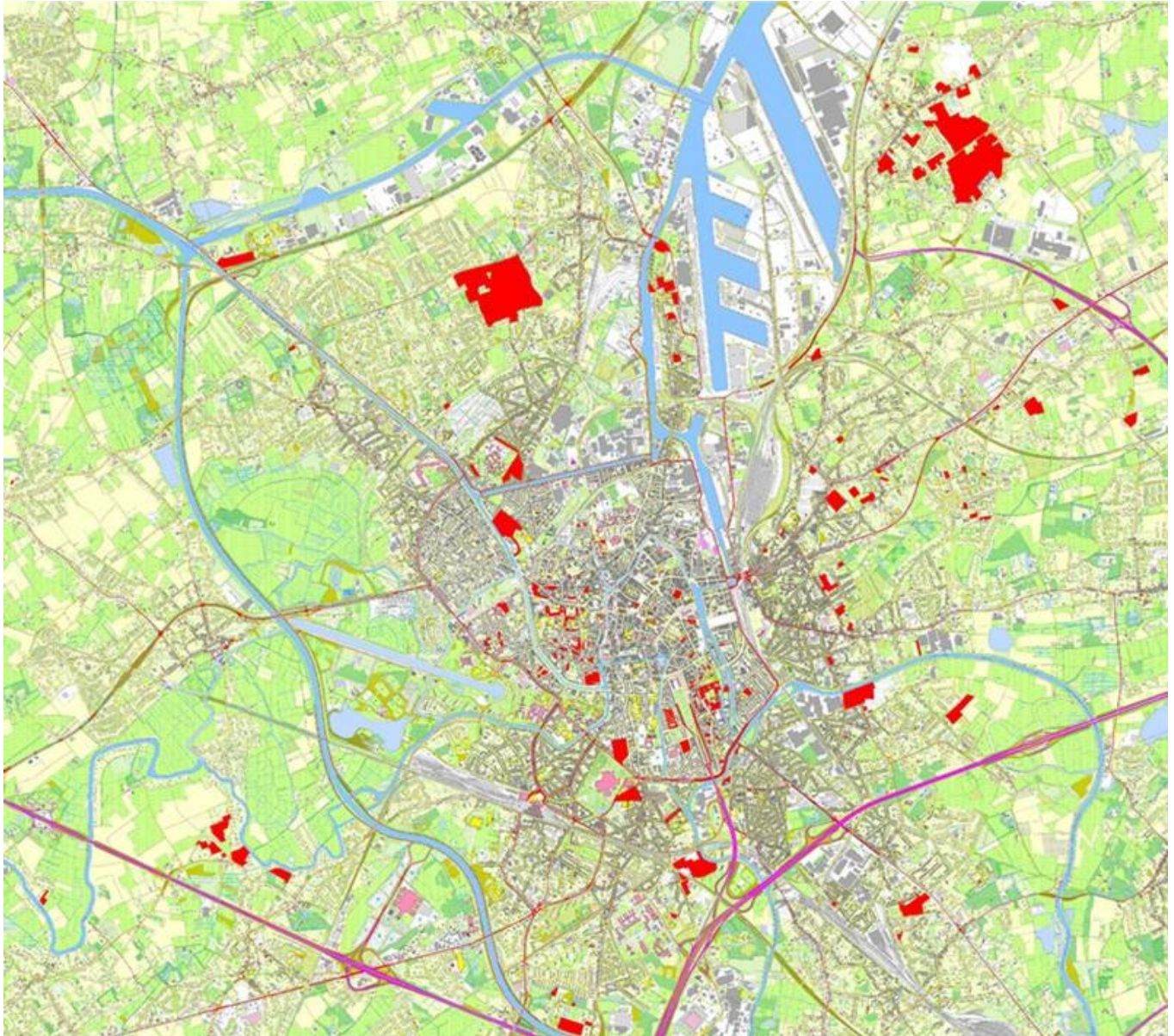
3. Proactief inspelen op toekomstige stedenbouwkundige behoeften (woningnood)

Daarnaast zoekt het RUP Stedelijk Wonen naar bijkomende woonmogelijkheden. Dit is vergelijkbaar met het gewestelijk RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied, waar een aantal grotere gebieden binnen BPA's met geringe woningdichtheid werden omgezet naar 'stedelijk woongebied'. Binnen dit RUP gaat het veeleer om kleinschalige zaken die door hun beperkte omvang en hun lokale niveau niet in het gewestelijk RUP konden opgenomen worden.

Situering van de deelgebieden

Omdat het hier om een thematisch en geen gebiedsgericht RUP gaat, heeft het ook geen aaneengesloten plangebied. De onderdelen zijn verspreid over het hele grondgebied van Gent. 'Wonen' vormt het gemeenschappelijke element.

Omdat het vooral wijzigingen betreft van oudere BPA's is het logisch dat de voorgestelde wijzigingen zich vooral daar situeren waar nog veel dergelijke BPA's gelden. In totaal gaat het om 78 deelgebieden.



Timing van de RUP-procedure

Een ruimtelijk uitvoeringsplan legt een lange administratieve weg af om tot een definitief plan te komen.

- Het college van burgemeester en schepenen heeft het concept-RUP goedgekeurd op 20 september 2013.
- In oktober 2013 vonden zes infovergaderingen en een rondvraag plaats over het concept-RUP.
- Het college van burgemeester en schepenen heeft het voorontwerp van het RUP goedgekeurd op 4 april 2016.
- De impact van het concept-RUP op de omgeving werd onderzocht (milieu, mobiliteit, bodem, mens, ...).
- De plenaire vergadering met betrokken provinciale en gewestelijke overheden en instanties vond plaats op 19 mei 2016. Naar aanleiding daarvan werd ook opnieuw advies gevraagd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).
- De stadsdiensten maakten het ontwerp op, dat werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 4 oktober 2016. Het ontwerp moet nu voorlopig vastgesteld worden door de gemeenteraad.
- Na goedkeuring door de gemeenteraad komt er een openbaar onderzoek, dat 60 dagen duurt. Wie dat wenst, kan dan officieel bezwaren en opmerkingen indienen. Het is de bedoeling het openbaar onderzoek te laten starten midden november 2016.
- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) verzamelt en bekijkt alle opmerkingen en bezwaren, en geeft nogmaals advies.
- De stadsdiensten maken het definitief ontwerp op, dat definitief moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.
- Ten slotte wordt de goedkeuring gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

U vindt meer informatie op de website van de Stad Gent: www.stad.gent (zoek op 'RUP Stedelijk Wonen')

Iedereen kan in de periode van het openbaar onderzoek het ontwerp-RUP inkijken bij: Loket Stedenbouw en Openbaar Domein, Administratief Centrum Stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1 – 3e verdieping, 9000 Gent.

Open maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 9 tot 12.30 uur, woensdag ook van 14 tot 16 uur, dinsdag ook op afspraak tussen 16.30 en 19 uur. Gesloten: donderdag en zaterdag

Opmerkingen en bezwaren indienen kan tijdens de periode van het openbaar onderzoek op drie manieren:

1. Door een aangetekende brief te sturen naar: Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) p.a. Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
2. Door een mail te sturen naar gecoro@stad.gent
3. Door opmerkingen of schriftelijke bezwaren af te geven aan het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein (gegevens zie hierboven), tegen ontvangstbewijs.

Informatie

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein, tel. 09 266 79 50, e-mail loketsod@stad.gent

Bevoegd



De heer Tom Balthazar

Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent, tel. 09 266 50 30, e-mail: schepen.balthazar@stad.gent

OVER STAD GENT

Gent, de hoofdstad van Oost-Vlaanderen, biedt de zeldzame combinatie van de intimiteit van een compacte stad en de openheid van een metropool. Met meer dan 255.000 inwoners en 72.000 studenten is Gent de tweede grootste stad van Vlaanderen en de grootste studentenstad. Veelzijdig, historisch en eigentijds tegelijk. De Stad Gent stimuleert als lokale overheid zoveel mogelijk initiatief van haar burgers om zo te werken aan een open, solidaire, duurzame, wijze en kindvriendelijke stad. Samen bouwen we aan 'gent: zoveel stad'. Meer info via www.stad.gent.



Stad Gent
persruimte