



Bijlage 2 bij Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven

Motivatie voor de keuze van een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling

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
Departement Stedelijke Ontwikkeling
Contactpersoon bouwen@stad.gent

Inhoud

1. De Bouwblokvisie is een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)	2
2. Drie criteria voor een BGO	2
2.1. Het toepassingsgebied	2
2.2. De gewenste flexibiliteit	3
2.3. De snelheid van inzetbaarheid	3

1. De Bouwblokvisie is een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)

Er zijn verschillende manieren om de structuurvisie Ruimte voor Gent te verfijnen of te concretiseren, en zo op een transparante en uniforme manier te laten doorwerken in vooroverleg en vergunningverlening. Dat kan via verordenende instrumenten zoals een verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), maar even goed via kaders of methodieken die de afweging van de goede ruimtelijke ordening richting geven zoals een visienota, een toets, een richtlijn, als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, ...

Met de Bouwblokvisie kiezen we voor een **beleidsmatig gewenste ontwikkeling**. Daarnaast onderzoeken we of we de eerder normatieve richtlijnen kunnen verwerken in het in opmaak zijnde lastenkader en ontwerpverordening.

Projecten die gelegen zijn in het toepassingsgebied van de Bouwblokvisie worden beoordeeld op basis van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het gevraagde wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuur-historische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 (duurzame ruimtelijke ontwikkeling). Bijkomend houdt het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening met de in de omgeving bestaande toestand, en kan het ook rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De bouwblokvisie wil de bestaande toestand valoriseren en optimaliseren: binnengebieden werden van oudsher niet ingevuld met wonen, maar met tuinen, ateliers, gemeenschapsvoorzieningen, ... Deze functies willen we opnieuw een plaats geven in het dichtbebouwde weefsel. Daarnaast houdt de bouwblokvisie rekening met de beleidslijnen die werden uitgezet in de structuurvisie Ruimte voor Gent, die uitgaat van een verluchtingsstrategie voor de dichtbebouwde delen van Gent.

2. Drie criteria voor een BGO

De keuze voor een doorwerking als beleidsmatig gewenste ontwikkeling binnen de afweging van de goede ruimtelijke ordening en dus niet voor een integrale omzetting in een verordenend instrument steunt op 3 criteria:

2.1. Het toepassingsgebied

- > De Bouwblokvisie is van toepassing voor bouwblokken in de kernstad en een heel deel van de binnenstad. Het gaat om circa 700 bouwblokken. In theorie is het mogelijk om voor elk potentieel bouwblok een RUP op te maken, maar dan zijn veel voorafnames nodig voor de verschillende bouwblokken. Bovendien focust de Bouwblokvisie op de binnengebieden, en is de visie minder sturend voor de schil: de Bouwblokvisie is dus niet gebiedsdekkend voor het toepassingsgebied, ook dat bemoeilijkt een eventuele vertaling in RUP's.
- > Daarnaast is er geen bestemmingswijziging nodig om de Bouwblokvisie te kunnen toepassen. De meeste bouwblokken liggen in woongebied in ruime zin, waar de functies die we vragen bij de Bouwblokvisie ook perfect mogelijk zijn. Enkel daar waar verouderde BPA-voorschriften de

ambities van Ruimte voor Gent zoals vertaald in de Bouwblokvisie tegenwerken, kan het zinvol zijn om een RUP op te maken.

- > De Bouwblokvisie doet wel uitspraken over mogelijke bestemmingen binnen dat woongebied, als onderdeel van de afweging van de goede ruimtelijke ordening. Dit is niet mogelijk in een verordening, waardoor ook dat instrument slechts ten dele kan instaan voor de juridische verankering van de Bouwblokvisie. De lasten die we in deze Bouwblokvisie benoemen (groenlast) zullen we meenemen in de lopende opdracht om een lastenkader en ontwerpverordening uit te werken voor de stad Gent.

2.2. De gewenste flexibiliteit

- > In de binnengebieden van de bouwblokken in het toepassingsgebied van de Bouwblokvisie zijn meerdere opties mogelijk. Meerdere factoren bepalen die afweging: de bestaande toestand, de vorm van het perceel, de omringende functies, de grootte van het gebied, ... De methodiek voor die afweging wordt aangegeven in de Bouwblokvisie, maar de concrete uitwerking moet project per project gebeuren. We kunnen die dus niet nu al voor alle verschillende bouwblokken vastleggen.
- > De Bouwblokvisie geeft richting aan het ontwerp en het overleg daarover. Er zijn geen strikte voorschriften, maar er is wel duidelijkheid.
- > De contextuele benadering die eigen is aan de Bouwblokvisie is zeer moeilijk te vertalen in een 'bouwblokkenRUP': je kan dan enkel werken met algemene voorschriften waarbij je alsnog een afwegingskader nodig hebt. Het RUP biedt dan weinig of geen meerwaarde.

2.3. De snelheid van inzetbaarheid

We merken dat we de duidelijke beperkingen nu nodig hebben om een halt toe te roepen aan verdere verdichting op ongewenste plaatsen. Ook voor grotere bouwblokken hebben we de methodiek van de bouwblokvisie nu nodig voor het beantwoorden van concrete vragen en het begeleiden van nieuwe initiatieven in functie van transparantie, gevalideerde en uniforme aanpak.

De opmaak van een RUP verhindert snelle actie. We opteren enkel voor een RUP als er effectief een bestemmingswijziging of gedetailleerde voorschriften nodig zijn. De validatie en communicatie van de Bouwblokvisie als methodiek om de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake verweven en vergroenen uit Ruimte voor Gent te laten doorwerken in concrete projecten, laat toe die onmiddellijk te hanteren in het vooroverleg en bij de vergunningverlening.