

Betreft: Bezwaarschrift gericht tegen de ontbossing en bebouwing van de Arbedsite te 9050 Gent met dossiernummer OMV 2023148196 (afd. 21 sectie A nrs. 111B en afd. 22 sectie B nrs. 14F3)

Aanvullende documenten in bijlage:

1. BPA van 2002
2. Ruimtebeslag Vlaanderen (geopunt) 2000-2050
3. Bodembedekkingskaart¹
4. Overzicht biologische waarde Arbedpark
5. Ecologische nota Spectra
6. Pluviale overstromingskaart
7. Studie waterhuishouding
8. Hittekwaetsbaarheidskaart
9. Luchtvervuiling
10. Mobiliteitstoets Traject - Patrick Maes
11. Uitbreiding bedrijventerrein beschrijvende nota
12. Klimaatplan Gent 2020-2025
13. Pleidooi van GMF voor een herbestemming van de site
14. Uittreksel hemelwater- en droogteplan Gent van oktober 2024

Op de Arbedsite te Gentbrugge wordt gepland om een zone met bestemming bedrijventerrein, zoals bepaald in het gewestplan van 1977 en bevestigd in het BPA G8 Arbed Noord uit 2002, te ontwikkelen. Nieuwe gebouwen en loodsen zouden worden aangelegd ten nadele van een kostbaar stuk natuur dat er vandaag ligt. In de laatste tien jaar is er een grote hoeveelheid groene ruimte in Gentbrugge ingenomen voor bouwprojecten zoals de lofts langs de Schelde, 2 grote bouwprojecten tussen de Jules Van Biesbroeckstraat en de Voshoek en de aanleg van immense sportvelden waar vroeger weiden en natuur waren.

Open ruimte op de Arbedsite werd deels ingenomen door een parking bestemd voor werknemers van bedrijven op het terrein. Buurtbewoners hebben geen toegang tot de parking. Met dit bezwaar wil ik boodschap geven dat de natuur en open ruimte die er vandaag wel nog is, beschermd moeten worden. De nood aan natuur is groot en binnen het kader van ecosysteemdiensten is de natuur ter hoogte van de Arbedsite van onschatbare waarde voor de buurt.

Quote uit de BPA (**bijlage 1**): "*Voor de uitbouw van economische activiteiten wordt ernaar gestreefd het mobiliteitsprofiel van de bedrijven af te stemmen op het gewenste bereikbaarheidsprofiel van de plek en wordt de aard van de aanwezige bedrijven meer in overeenstemming gebracht met het profiel en het niveau van de plek.*" (-> hier kleinschaligheid noodzakelijk in buurt met dergelijke korrel) (beschrijvende nota BPA p. 9). **Ik merkte op het infomoment in oktober 2024 aan de vele reacties van aanwezige buurtbewoners dat het BPA G8 Arbed Noord uit 2002 totaal niet aan de behoeften en noden van de buurtbewoners voldoet, dat er geen sprake is van tegemoetkoming.**

¹ bron: Geopunt, 2021

Ook bij het laatste infomoment op 27 maart 2025 werd duidelijk dat de 'verbinding met de buurt' vooral een mooie wens is van de bouwheren - er werd opnieuw op geen enkele manier ingegaan op de bezorgdheden die al in oktober werden geuit. Elke bezorgdheid werd eerder vakkundig gepareerd, eerder dan samen naar een natuurvriendelijker oplossing te zoeken.

1. Ruimtelijke stand van zaken in Vlaanderen

België is het tweede meest verharde land van Europa en deze verharding ligt grotendeels geconcentreerd in Vlaanderen. 16% van al het oppervlak in Vlaanderen is verhard en ruim 35% is ruimtebeslag. Deze verharding werkt tal van problematieken in de hand en het veranderende klimaat - met meer regenval in de winter, intensere regenbuien het hele jaar door en langere periodes van droogte in de zomer - is hierin een negatieve factor.

Overstromingen komen frequenter voor en berokkenen meer schade, verharding slaat warmte op en verhoogt het risico op hittestress-gerelateerde schade, en het gebrek aan infiltratie en wateropslag werken droogte in de hand. Desondanks blijft de hoeveelheid verharding toenemen. Los van de doelstelling binnen de betonstop en de bouw shift om tegen 2040 geen open ruimte meer in te nemen, is er in veel steden een acuut tekort aan open ruimte en moet er kost wat kost gekeken worden naar andere oplossingen in plaats van deze ruimte ook nog vol te bouwen. Gent is momenteel de 3e meest verhardende stad van Vlaanderen (zie **bijlage 2: Ruimtebeslag Vlaanderen**).

2. Gebiedsanalyse Arbedsite

De kaarten in bijlage geven inzicht in het betreffende projectgebied en de waarde die de natuur vandaag de dag heeft op vlak van biologische kwaliteit, ecologische connectiviteit, waterbeheersing en tal van andere parameters:

Op de **bodembedekkingskaart (bijlage 3)** werd ten behoeve van de leesbaarheid de grote legende weggelaten, maar de kleurcode is intuïtief: rood is bewoning en bebouwing, grijs andere verharding, groen is natuur en blauw is water. Zo is te zien dat de betreffende site een belangrijke stapsteen en uitvalsbasis is in het groenblauwe netwerk van de omgeving.

2.1 Biologische kwaliteit - Biodiversiteit

Het gebied is bijna volledig dichtgegroeid met bomen, struiken en planten, waaronder wilde karden en mos. Mos heeft mogelijk de beste luchtreinigende en zuurstofgevende capaciteiten van alle planten, en heeft als een van de beste luchtfilters van de natuur het natuurlijke vermogen om fijnstof te absorberen en te metaboliseren, en deeltjes om te zetten in natuurlijke en onschadelijke biomassa. Ook is er een stuk rietgras dat uitstekende broedplaatsen biedt voor vogels. Het aantal vogels in dit kleine stukje van het park is dan ook zeer hoog. Op de **biologische waarderingskaart² (bijlage 4)** staat de Arbedsite aangegeven als een **samenstelling van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De te ontwikkelen delen zijn zelfs net de delen waar de biologische waarde het hoogst is.** Het aansnijden van deze gronden voor bedrijvigheid en verharding zal dus een volledig verlies betekenen van deze biologische waarde.

² <https://stad.gent/nl/groen-milieu/waardevolle-vegetatietypes-gent>

Tijdens een inventarisatie in november 2024 zijn op de site zijn volgende soorten waargenomen:

- Boomsoorten: Schietwilg - Grijsze wilg - Waterwilg - Wilde Kers - Esdoorn - Olm - Zilveresdoorn - Zilverberk - Wilde appelboom - Es - Notelaar - Sleedoorn
- Kruiden: Grote rietkraag - Wilgenroos - Rode kornoelje - Rolklover - Kaardebol - Sint-Janskruid - Bijvoet - Wilde Karde
- Fauna: Groene specht - Buizerds zijn ook al gezien - Vleermuizen - Tal van watervogels die uitwijken van de Schelde

De site is bijzonder aantrekkelijk voor wilde bijen, waarbij op de site ook zeldzame soorten waargenomen worden³. De aantallen bestuivers zijn enorm, waarbij de talud in het park voor veel soorten een ideale nestplaats is. Het sleedoorn struweel aan de kant van de Schelde is een heel belangrijke leverancier van stuifmeel en nectar, ook voor hommelmkoninginnen als die uit winterrust komen. Ook vele soorten vlinders, vliegen, kevers, enz,... zijn waargenomen, waaronder enkele zeldzame soorten pal in het gebied dat zal bebouwd worden (zie ecologische nota, bijlage 5, p.7 en 8). De site is ook voor zangvogels zeer aantrekkelijk en heeft potentieel als broedgebied voor de nachtegaal. In de lente van 2022 heeft hier een mannetje van deze uit Gent verdwenen soort enkele weken uitbundig gezongen in het struikgewas.

Uit een onderzoek waarvoor HOTA en Onbetaalbaar (weliswaar in de winter) opdracht gaven werden ook beschermde soorten amfibieën gevonden. Er werden verschillende mogelijkheden ter bescherming voorgesteld, zonder definitieve oplossing. De Punt bevestigt in hun nota over de ecologische waardering “*de aanwezigheid van algemene soorten zoals Gewone pad (Bufo bufo), Bruine kikker (Rana temporaria) en Alpenwatersalamander (Ichthyosaura alpestris), maar uit de ruimere omgeving is ook aanwezigheid van Meerkikker (Pelophylax ridibundus), Groene kikker (Pelophylax) en Kleine watersalamander (Lissotriton vulgaris) bekend.*” (bijlage 5, p.7). Tegelijkertijd wordt in de beschrijvende nota beweerd dat de populaties door aanhoudende droogte mogelijk verdwenen zijn, om dan onder punt 12 ‘**Te verwachten effecten op de omgeving en milieu**’ te concluderen: “*er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.*” (bijlage 11, p. 29). Wij vragen ons dan ook af wat de waarde van door de bedrijven zelf in opdracht genomen inschattingen zijn als alle aandachtspunten, zo ook ervaren op de informatiemomenten, aan de kant geschoven worden.

2.2 Overstroming

De **pluviale overstromingskaart (bijlage 6)** toont aan dat de Arbedsite een belangrijke bufferfunctie vervult in tijden van wateroverlast. De site staat ook effectief regelmatig onder water, voornamelijk tijdens de winter maar ook in de zomers van 2023 en 2024. **Een gevolg van de klimaatverandering is dat er gemiddeld meer regen zal vallen (voornamelijk in de winter) en dat wanneer het regent, het heftiger zal regenen. Dit werkt overstromingen in de hand en betekent dus dat de nood naar bufferende vegetatie steeds groter wordt. 2024 is een mooi voorbeeld geweest van deze wijzigende trend, vermits dit het natste jaar ooit was sinds het begin van de metingen⁴.**

De geldende normen om overstromingsrisico's in te schatten houden rekening met 1 storm per eeuw. Deze normen mogen dan wel gelden, ze houden geen rekening met de huidige

³ <https://www.waarnemingen.be>

⁴ <https://www.demorgen.be/snelnieuws/2024-is-nu-al-het-natste-jaar-ooit-gemeten-in-onsland-b835aec4>

functie van de site als buffer tegen de toenemende overstromingen. Ook de jaarlijks terugkerende waterverzadiging op de locatie mag niet genegeerd worden.

De site fungeert als natuurlijke waterretentie en -infiltratieplaats en is van onschatbare waarde in de strijd tegen de steeds toenemende droogteproblematiek.

De Punt: *“Op basis van grondwaterpeilmetingen kan gesteld worden dat de maximale voorjaarsgrondwaterstand 6,59 mTAW bedroeg in 2025. Er wordt voorgesteld om een infiltratiebekken met een diepte van 48cm te plaatsen. De bodem van de voorziening wordt voorzien op 6,62 mTAW.”* (bijlage 7 studie waterhuishouding, p.23). **Het voorgestelde infiltratiebekken voorziet dus genoeg volume voor een waterstand van 2025, wat absoluut geen rekening houdt met het steeds sneller veranderende klimaatverandering. Verder wordt gesteld: “Merk op dat het Arbedpark grotendeels onverhard is, waardoor verondersteld wordt dat bij lichte tot middelmatige regenval het water zal infiltreren en niet zal afstromen.”** (bijlage 7,p.20). De Punt geeft aan aanpassingen te hebben gemaakt nadat er naar de bewoners geluisterd werd, maar bij de informatiemomenten werd herhaaldelijk duidelijk aangegeven dat er in de herfst, winter en lente steeds meer water in het park staat. De Punt weet dus dat het water absoluut niet geïnfiltreerd wordt, wij begrijpen dan ook niet dat dit zonder verdere metingen als oplossing wordt voorgesteld.

2.3 Hittekwaetsbaarheid

Op de **betreffende kaart (bijlage 8)** is duidelijk te zien dat de percelen waarover dit dossier gaat duidelijk in een zone liggen waar de hittekwaetsbaarheid schommelt tussen 8 en 9, een zeer slechte score dus. De zone die zou bebouwd worden dient ook als buffer voor opslag en absorptie van hitte bij hittegolven en kan in de toekomst, zoals nu, helpen het effect op de buurt daarvan te temperen.⁵

2.4 Luchtkwaliteit

Bijlage 9 toont pollutanten concentraties in de lucht, die duiden op de waarde van de site bij het zuiveren van de lucht en in het bieden van een plaats waar men kan ontsnappen aan een vervuilde omgeving.

De luchtzuiverende functie van het gebied wordt niet alleen teniet gedaan, er komt door de bijkomende verkeersbelasting luchtvervuiling erbij. **Alleen van de Ecohub (HOTA en Onbetaalbaar) zijn er al 138 pae (personenautoequivalent) per dag te verwachten (bijlage 10, mobiliteitstoets, p.31), waar dus de toekomstige gebruikers van de door hun te verharende loodsden bijkomen. In deze mobiliteitstoets is het te verwachten vrachtverkeer van de toekomstige gebruikers van De Punt niet eens opgenomen, terwijl zij op 122 toekomstige gebruikers rekenen (bijlage 11 beschrijvende nota, p.27): “Verder is afgesproken dat een sitevervoersplan zal opgemaakt worden op basis van concrete cijfers wanneer een duidelijk beeld is van het tewerkstellingsprofiel van de huurders/gebruikers bij gebruik van het gebouw.”**

2.5 Ecosysteem

Losstaande van de biologische kwaliteit, connectiviteit en de watertoestand van het huidige gebied, vervult het nog heel wat andere belangrijke ecosysteemdiensten. De toegevoegde waarde van een semi-natuurlijke zone in een woonwijk is aanzienlijk, aangezien dergelijke zones steeds minder vaak voorkomen. Verder getuigen buurtbewoners ook van heel wat geluidsoverlast afkomstig van de omliggende nijverheid in de regio. **Daarnaast is**

⁵ <https://www.departementzorg.be/nl/hittekwaetsbaarheidskaart-vlaanderen>

parkeergelegenheid in de buurt beperkt en verkeersveiligheid suboptimaal, waardoor de plannen ook weer het BPA tegenspreken. De komst van de geplande bedrijvigheid zal een toename in vrachtverkeer, verkeersdruk, parkeerdruk en uitstoot met zich meebrengen en de al bestaande problematiek enkel vergroten. Op de site komt enerzijds een gebouw bestemd voor maakbedrijven HOTA en Onbetaalbaar, en anderzijds een gebouw dat de uitbreiding van De Punt herbergt. Hoewel de nadruk ligt op lokale en duurzame nijverheid, **zullen zowel HOTA, Onbetaalbaar als De Punt hun bedrijfsruimtes nog verder onderverhuren. Aan welke ondernemingen met hoeveel werknemers is momenteel niet duidelijk, met als gevolg dat het op dit moment niet mogelijk is een correcte inschatting te maken van de impact van bijkomend (vracht)verkeer op de buurt. Dit staat haaks op het mobiliteitsplan ingevoerd in Gentbrugge dat juist verkeer wil mijden.** De toekomstige werken die gepland zijn aan het viaduct van Gentbrugge zorgen voor onzekerheid en kunnen als gevolg hebben dat het ontsluitingsplan opgenomen in het mobiliteitsplan geen functie meer zal hebben.

Betreffende de hoogte van het geplande gebouw (19,90m over de volledige oppervlakte) zien wij ook hier dat er niet werkelijk rekening wordt gehouden met de buurt: het zicht voor de aanliggende bewoners wordt gehinderd en het zonlicht in het park beperkt. Dat het ontwerp met een hoogte van 19,90m tegen het BPA (bijlage 1) ingaat dat een dergelijke hoogte maar op 10% van de grond toelaat en onlangs nog werd afgewezen door de kwaliteitskamer **heeft niet tot een aanpassing geleid:** *“Het gedeelte dat we bebouwen, wordt ingeplant op de rooilijn (langs de Dulle Grietlaan), waar een hoogte tot 19,90m verantwoordbaar en ook wenselijk is. Hier sluiten we immers aan bij de context van het bestaande bedrijfsgebouwen, waarbij de hoogte van het bestaande gebouw van De Punt (hoogte 19,90m) de referentiehoogte is.”* (bijlage 11, p.19).

2.6 Geluidsoverlast

Omdat nog niet bekend is wie de loodsen gaat inhuren is het speculeren over hoeveel overlast voor de buurt ontstaat, ook hebben de bouwheren ‘vertrouwen’ erin om geschikte kleinschalige bedrijven te vinden. Bij het voorstel tijdens de infoavond viel helemaal aan het einde de opmerking dat de warmtepompen op het dak van de ‘Ecohub’ tot 75 dB per stuk gingen afgeven. Voor deze problematiek is nog geen oplossing gevonden.

3. Afstemming met beleid

Vele milderende maatregelen die worden voorgesteld in de plannen om de site te herontwikkelen zijn voorbijgestreefd. Boscompensatie compenseert nagenoeg niets van de verloren kwaliteiten die op natuurlijke wijze zijn ontwikkeld en bovendien zijn de nieuw te ontwikkelen kwaliteiten vaak ongenietbaar doordat compensatie wordt verwezenlijkt op ontoegankelijke plaatsen⁶. **De wadi’s die zijn ingetekend zullen zeker en vast water infiltreren, maar dergelijke maatregelen dienen om toegepast te worden op sites waar voorheen geen vormen van infiltratie of waterberging was. De mate waarin de geplande wadi’s een infiltratie- en retentie rol gaan vervullen is verwaarloosbaar in tegenstelling tot de natuurlijke waterinfiltratie- en retentiezone die de site vandaag is.** Water dat niet door de voorziene wadi’s kan worden opgevangen, zal gegarandeerd zijn weg zoeken naar lager gelegen zones, met wateroverlast en natte kelders in de woningen rondom het park. Het park staat al geregeld deels onder water. **We zijn ervan overtuigd**

⁶ Nadine Galle, De Standaard 21/09/2024

dat we het stadsbestuur niet hoeven in te lichten over de grote uitdagingen die het veranderende klimaat met zich zullen meebrengen in de toekomst. Stad Gent streeft ernaar één van de betere steden in Vlaanderen op vlak van groenblauwe ontwikkeling en het nemen van klimaatadaptieve maatregelen te zijn. We lezen in de doelstellingen omschreven in het **Klimaatplan Gent 2020-2025 (bijlage 12:** met name H11, p. 124) en het recent gepubliceerde **hemelwater- en droogte plan Gent van oktober 2024** (<https://stad.gent/nl/groen-milieu/water-bodem/hemelwater-en-droogteplan-stad-gent>, met name H6 en het actieplan) dat de stad streeft naar méér wateropvang, betere sponswerking van de bodem, méér natuurlijke groenblauwe ruimtes, enz. Het gebruik van natuurgebaseerde oplossingen hierin staat centraal, en laat het stuk natuur ter hoogte van de Arbedsite nu net een functioneel stuk watergebonden natuur zijn. Dat er in tijden van klimaatopwarming vastgehouden wordt aan een ontwerp van 23 jaar geleden is voor ons onbegrijpelijk. Wij vragen daarom om een bestemmingswijziging zoals aanbevolen door het GMF (**bijlage 13**).

We hebben begrip voor de financiële uitdagingen waarmee een stadsbestuur te kampen krijgt. We zijn er ons ook van bewust dat de vernieuwde planschade-regeling het moeilijker maakt voor het bestuur om dergelijke ontwikkelingen tegen te gaan en deze gebieden te herbestemmen, maar: in het nieuwe bestuursakkoord geeft stad Gent zelf aan: *“We willen de ontwikkelingsmogelijkheden van watergevoelige percelen en gebieden met een cruciale sponswerking grondig onderzoeken en waar nodig de ontwikkelingsmogelijkheden bijsturen.”* **We beargumenteren, als bezorgde burgers en buurtbewoners, dat het bebouwen en ontwikkelen van de site in geen geval ten voordele is van de lokale leefkwaliteit, gezondheid en algehele duurzaamheid. Het gebied speelt een cruciale rol in het lokale watersysteem en algehele klimaatadaptatie. Bij het verharden en bebouwen van de site kunnen de huidige aanwezige ecosysteemdiensten in geen geval gecompenseerd worden door milderende of compenserende maatregelen (zie ook bijlage 14: Annex Actie 13 uit het hemelwater- en droogte plan).** Gekeken naar het vele wetenschappelijke bewijs dat de waarde van stedelijk groen onderschrijft (deels hier kort weergegeven maar nog zoveel meer studies en data tonen dit aan), en gekeken naar het beleid dat de stad voert op vlak van klimaat, hemelwater en droogte, is het overduidelijk dat het geen goede keuze is om nog meer bedrijvigheid te gaan ontwikkelen in dit gebied. Het enige argument voor deze keuze, is het financiële. Laat ons samen beslissen dat dit argument in het verleden al te vaak heeft mogen primeren. Nu is het aan klimaat, gezondheid en leefkwaliteit.

Naam:

Adres:

.....

Handtekening:

(Niet noodzakelijk in te vullen als u uw bezwaarschrift oplaadt via het omgevingsloket van de Vlaamse overheid)

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

15 maart 2002

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. EP 990/44021/2040

Brussel,

27 JAN. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

VOOR ENSLUIDEND AFSCHRIFT
noodmedewerker

W. WILBOCKX

Opgemaakt door de dienst **STEDENBOUW** en **RUIMTELIJKE PLANNING** van de stad GENT

Stedenbouwkundig ontwerper: **Koen Lepla**
Tekenaar: **Els De Sutter**

Hoofdingenieur-Directeur



ir. N. Dehaene

Gezien door de ondergetekende
Directeur-Generaal
van de Technische Diensten
van het Hoofdbestuur



Gezien en aangenomen door de Gemeenteraad
in de zitting van 22 april 2002

De Stadssecretaris



D. VAN CAMPENHOUT
Adjunct-Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
F. Beke
Schepen

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van
8 mei 2002 tot 6 juni 2002

De Stadssecretaris



D. VAN CAMPENHOUT
Adjunct-Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
F. Beke
Schepen

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad
in de zitting van 23 september 2002

De Stadssecretaris



D. VAN CAMPENHOUT
Adjunct-Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
F. Beke
Schepen

Goedgekeurd bij besluit van de gemeenschapsminister
Datum

Stad Gent

B.P.A. G-8 Arbed -noord

Stedenbouwkundige voorschriften
15 maart 2002

Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Inhoud

1	ALGEMENE BEPALINGEN	4
1.1	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	4
1.2	WIJZE VAN METEN	4
1.3	GEHANTEERDE BEGRIPPEN	5
2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	7
2.1	ALGEMEEN	7
2.1.1	AARD VAN DE ZONES	7
2.1.2	OVERGANGSBEPALING	7
2.1.3	ONBEBOUWDE GRONDEN	7
2.1.4	BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN	7
2.1.5	GEVELBEGROEIINGEN, AANPLANTINGEN EN VEGETATIEDAKEN	8
2.1.6	NUTSVOORZIENINGEN	8
2.1.7	BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE ARCHITECTUUR EN CONTEXTUALITEIT	8
2.1.8	BEPALINGEN MET BETREKKING TOT AUTOBERGPLAATSEN	8
2.1.9	ANTENNES EN MASTEN	8
2.1.10	INSTALLATIES VOOR ALTERNATIEVE ENERGIEOPWEKKING	9
2.1.11	UITHANGBORDEN EN RECLAME-INRICHTINGEN	9
2.2	ZONE VOOR WONINGEN A	10
2.2.1	BESTEMMING	10
2.2.2	BEBOUWING	10
2.3	ZONE VOOR WONINGEN B	11
2.3.1	BESTEMMING	11
2.3.2	BEBOUWING	11
2.4	ZONE VOOR WONINGEN C	11
2.4.1	BESTEMMING	11
2.4.2	BEBOUWING	11
2.5	ZONE VOOR BEDRIJVEN	11
2.5.1	BESTEMMING	11
2.6	ZONE VOOR KANTOREN	13
2.6.1	BESTEMMING	13
2.6.2	BEBOUWING	13
2.7	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	14
2.7.1	BESTEMMING	14
2.7.2	BEBOUWING	14
2.8	ZONE VOOR GROENAS	14
2.8.1	BESTEMMING	14
2.8.2	BEBOUWING	15
2.9	PARKZONE	15
2.9.1	BESTEMMING	15
2.9.2	BEBOUWING	15
2.10	ZONE VOOR TUINEN	16
2.10.1	BESTEMMING	16
2.10.2	BEBOUWING	16
2.11	ZONE VOOR GROENBUFFER	16
2.11.1	BESTEMMING	16
2.11.2	AANLEG EN INRICHTING	16

2.12	ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOSTANDPLAATSEN	17
2.12.1	BESTEMMING	17
2.12.2	AANLEG EN INRICHTING	17
2.13	BINNENKERN	17
2.13.1	BESTEMMING	17
2.13.2	BEBOUWING	17
2.14	ZONE VOOR WEGENIS	18
2.14.1	BESTEMMING	18
2.14.2	AANLEG EN INRICHTING	18
2.15	VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING	18
2.15.1	BESTEMMING	18
2.15.2	AANLEG EN INRICHTING	18
2.16	ZONE VOOR WATERLOPEN	18
2.16.1	BESTEMMING	19
2.16.2	AANLEG EN INRICHTING	19
2.17	ZONE VOOR SPOORWEG	19
2.17.1	BESTEMMING	19
2.17.2	AANLEG EN INRICHTING	19

1 Algemene bepalingen

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Schelde, in het oosten door de Edmond Blockstraat, in het zuiden door de Kerkstraat en in het westen door de spoorwegberm (Gent – Antwerpen). De precieze begrenzing is aangeduid op het plan.

1.2 Wijze van meten

Bebouwingspercentage: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft, gelegen binnen een bepaalde zone, dat mag worden bebouwd.

Begroeningspercentage: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bouwhoogte: kan op diverse manieren gedefinieerd worden:

kroonlijsthoogte: De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend.

nokhoogte: de hoogte van de nok. Dit is gelijk aan de kroonlijsthoogte + de dakhoogte. Tenzij anders vermeld mag de nokhoogte nooit hoger zijn dan 6 m. boven de kroonlijsthoogte. Het dakvolume mag, tenzij anders vermeld, nooit meer dan 1 functionele bouwlaag bevatten en de dakhelling moet gevat worden binnen een hoek van max. 50 graden met het horizontale vlak

de totale of maximum bouwhoogte wordt gebruikt bij allerlei constructies waar het niet evident is om van dakvolumes te spreken. De totale of maximum bouwhoogte behelst tevens het dakvolume.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakten van trappen, liften en dergelijke moeten op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. Niet mee te rekenen zijn: uitstekende delen van de buitenwand kleinere dan 0,5 m²; aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen groter dan 0,5 m²; uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²; schalmgaten en vides groter dan 4m²; holle ruimten of kruipruimten die niet voor bewoning/bedrijfsactiviteit kunnen worden ingericht; zolders en kelders die niet voor bewoning/bedrijfsactiviteit kunnen worden ingericht. De oppervlakte van zolder en kelderverdieping wordt als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde en in de mate dat ze woonentiteiten kunnen bevatten die voldoen samenstelling en de afmetingen van de respectievelijke woonentiteit (inzonderheid de voorwaarden inzake oppervlakte en vrije hoogte tussen muur en plafond) of voldoen aan de voorwaarden om als woonlokaal deel uit te maken van woonentiteiten.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Diepte van de gebouwen: de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

Oppervlakte van de gebouwen: de oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken en het midden van de scheidsmuren.

Netto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus gemeten tussen de begrenzende bouwdelen (inclusief de oppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand e.d.

alsook de door plinten ingenomen oppervlakten en de inwendige oppervlakten van liftschachten) die voor bewoning / bedrijfsactiviteit in aanmerking komen.
Vloer-Terreinindex: dit is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle bouwlagen (V) gedeeld door de bebouwbare terreinoppervlakte (T) (dus exclusief de bouwvrije zones).

1.3 Gehanteerde begrippen

Ambachtelijke bedrijven: zijn bedrijven waar het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit, zoals werkplaatsen waar bv. kleding wordt vervaardigd, bewerkt of hersteld, drukkerijen en grafische nijverheden, werkplaatsen voor ijzer-, hout en metaalbewerking, ateliers voor kunstenaars, herstelplaatsen voor voertuigen, ...

Bedrijven: Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend.

Bestemming: de bestemming geeft de functie(s) aan die binnen een bepaalde zone in het plan juridisch zijn vastgelegd.

Bijgebouw: bijgebouwen zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte: de maat die de diepte aangeeft van de strook die binnen de bestemmingsgrenzen bebouwd mag worden.

Bouwlijn: lijn die de grens van de bebouwing aangeeft.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Contextualiteit: in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimte dimensie. De stad zelf bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel ontworpen is.

Diensten: naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een frequente (een groot deel van de dag voor en een groot deel van de werkzaamheden) dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties).

Eéngesinswoning: (of grondgebonden woning) dit is een woongelegenheden voor één gezin, onder een eigen dakconstructie, met private tuin en met minstens twee slaapkamers (waarvan één minstens 12 vierkante meter en één minstens 9 vierkante meter)

Gemeenschapsvoorzieningen: voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

Handelszaken: gebouwen waar goederen en / of diensten verhandeld worden, zonder dat deze goederen behandelingen ondergaan hebben dan die in de handel gebruikelijk zijn. Handelszaken zijn gericht op een cliënteel.

Hoofdbestemming: zie bestemming

Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.

Horeca: afkorting voor hotels, restaurants en cafés.

Kantoren: kantoren zijn ruimten waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, studie- en adviesbureaus en andere...

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven.

Meergezinswoning: dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woonentiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).

Nieuwbouw: wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw.

Nokhoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.

Productiebedrijven: bedrijven waar grondstoffen of half- afgewerkte producten worden verwerkt.

het plan: het bestemmingsplan van het plangebied.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Toegelaten bestemming: zie bestemming.

Totale bouwhoogte: de bouwhoogte waarbij de dakconstructiehoogte inbegrepen is.

Verantwoord groenbeheer: Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.

Vegetatiedaken: vegetatiedaken zijn daken waar een vegetatieve begroeiing op voorkomt en die ontworpen en gebouwd zijn om er een begroeiing op aan te brengen en deze te onderhouden.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.

Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Waardevolle bomen: bomen met een stamomtrek van minimum 100 centimeter op 1 meter hoogte of bomen die door hun aard of inplantingsplaats waardevol zijn voor de omgeving.

Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.

Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

2 Stedenbouwkundige voorschriften

2.1 Algemeen

2.1.1 Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: zone voor woningen A, zone voor woningen B, zone voor woningen C, zone voor bedrijven, zone voor kantoren, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, zone voor groenas, parkzone, zone voor tuinen, zone voor groenbuffer, zone voor gegroepeerde autostandplaatsen, binnenkern, zone voor wegenis, zone voor waterlopen, zone voor spoorweg, voetgangers- en fietsersverbinding.

2.1.2 Overgangsbepaling

Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten worden.

2.1.3 Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden mogen niet afgegraven of aangevuld worden tenzij in functie van vergunde bouwwerken. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van vergunde bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.

Het aanwenden van deze gronden voor het storten van vuilnis of afvalproducten of voor opslagplaatsen van materialen, vloeistoffen en gassen of van schroot, van welke aard ook, is verboden. Het gebruik van dergelijke gronden voor parkeerdoeleinden is verboden.

2.1.4 Bepalingen in verband met de bestemmingen

In zones waar een hoofdbestemming is aangeduid, moet deze minstens 50 % van de bruto vloeroppervlakte (bvo) innemen.

Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming.

Nevenbestemmingen moeten zich richten op volgende bepalingen:

1. Alle nevenbestemmingen samen moeten minder dan 50% van de bvo innemen.
2. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden. De verenigbaarheid wordt onder meer getoetst op basis van:

Economisch profiel van de nevenfunctie: de tewerkstelling, de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek van de nevenactiviteit. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de relatie met woonbuurt, de verweving en de draagkracht van het straatdeel;
- ⇒ de relatie met andere bedrijven;
- ⇒ de beschikbare oppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein, de investeringen en de toegevoegde waarde;
- ⇒ de ligging ten opzichte van commerciële assen.

Mobiliteitsprofiel van de nevenfunctie: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de trafiek worden getoetst. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de functie en categorisering van de straat;
- ⇒ verkeersprofiel;
- ⇒ afstand tot openbaar vervoer;
- ⇒ afstand tot hoofdwegen.

Ruimtelijk profiel van de nevenfunctie: de schaal van de inplanting, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie worden beoordeeld. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de grondoppervlakte en het volume van de activiteit;
- ⇒ de afstand tot bewoning, andere gelijkaardige activiteiten, tot openbare diensten, monumenten...;
- ⇒ de ligging binnen het bouwblok, het percentage niet-woonfunctie binnen het bouwblok en de afscherming tegenover woonfuncties.

Het milieuprofiel van de nevenfunctie: de invloed op de woonomgeving en het woonklimaat. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de geluidsproductie;
- ⇒ de parkeerdruk;
- ⇒ de mobiliteitsgeneratie.

2.1.5 Gevelbegroeiingen, aanplantingen en vegetatiedaken

Het begroenen van gevels met begroeiingen en het voorzien van vegetatiedaken is in het gehele plangebied toegelaten. Beplantingen zijn in principe in elke zone toegelaten.

Bij vlakke of licht hellende daken van hoofdgebouwen en bijgebouwen met een oppervlakte van meer dan 150 m², moet minstens de helft van de dakoppervlakte als vegetatiedak worden ingericht.

De verplichting tot het aanleggen van een vegetatiedak kan, mits een degelijke motivatie, komen te vervallen. Aanvragen tot ontslaan van deze verplichting worden onder meer beoordeeld op basis van volgende afwegingskaders :de schaal en het type van de gebouwen, de aanwezige functies, de structuur van de bebouwing, de bebouwingsgraad van het perceel en de historische context.

2.1.6 Nutsvoorzieningen

Kleine nutsvoorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied zoals elektriciteits- en gaskabines, telefooncellen, pompgemalen, hondentoiletten e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

2.1.7 Bepalingen met betrekking tot de architectuur en contextualiteit

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie. De stad Gent bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel is ingepast.

2.1.8 Bepalingen met betrekking tot autobergplaatsen

In de diverse woonzones zijn garagepoorten en autobergplaatsen in het voorgevelgebied toegestaan slechts bij een gevelbreedte van meer dan 8 meter en over max. 1/3 van de totale gevelbreedte.

2.1.9 Antennes en masten

Zijn enkel in de zone voor bedrijven en max. 1 per gebouw toegelaten voor zover de totale hoogte ervan (inclusief hoogte gebouw) niet groter is dan de afstand van de installatie tot de grens van de volledige zone voor bedrijven. Ze mogen

uitsluitend op gebouwen aangebracht worden. Aan deze antennes en masten mogen geen uithangborden, wimpels of reclame bevestigd worden. Het geheel moet qua vorm en kleur een kwalitatief geheel met het gebouw vormen.

2.1.10 Installaties voor alternatieve energieopwekking

Installaties van zonnepanelen (warmwaterproductie) en zonnecellen (electriciteitsproductie) op of in de daken of gevels van gebouwen zijn toegelaten mits optimale integratie in het architecturaal ontwerp.

2.1.11 Uithangborden en reclame-inrichtingen

Volgende begrippen worden gehanteerd:

Reclame-inrichtingen: dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Uithangborden: uithangborden verwijzen naar de ter plaatse uitgeoefende activiteit.

Binnen het plangebied worden er geen reclame-inrichtingen toegelaten.

Uithangborden zijn wel toegelaten onder volgende voorwaarden:

- ze mogen zich enkel bevinden binnen de zone, eigen aan de functie, wanneer het gaat om uithangborden ten behoeve van de ter plaatse uitgeoefende activiteit.
- ze worden geplaatst op de voorzijde (= zijde ontsluitingsweg) van de gebouwen en in dat geval steeds onder de kroonlijst of ter hoogte van de voorzijde van de gebouwen en in dat geval op max. 3m hoogte ten opzichte van het maaiveld
- ze mogen maximaal 5m² beslaan
- de samengetelde maximale oppervlakte bedraagt maximum 10m²

2.2 Zone voor woningen A

2.2.1 Bestemming

Wonen, in principe in ééngezinswoningen, vormt de hoofdbestemming. Kamerwoningen en meergezinswoningen zijn in deze zone slechts toegelaten in die gevallen waarbij het perceel volledig gelegen is in de zone voor woningen A en geen enkel deel van het perceel in de zone voor tuinen gelegen is. Of een perceel al dan niet gelegen is in de zone voor tuinen zal bepaald worden bij de verkavelingsaanvraag.

Als nevenbestemming zijn handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. Horeca is niet toegestaan.

Nevenfuncties zijn bovendien beperkt tot maximaal één bouwlaag.

2.2.2 Bebouwing

In deze zone mag enkel rijbebouwing opgericht worden. De rooilijn is een verplichte bouwlijn en dient voor 100% bebouwd te worden. Enkel ter hoogte van bouwblokhoeken kunnen afwijkingen hier op toegestaan worden teneinde een optimale schakeling van buitenruimte en woning te verkrijgen. In het zicht blijvende delen van zijgevels moeten op dezelfde kwalitatieve wijze vormgegeven worden als de voorgevels.

Bouwbreedte

De voorgevelbreedte zal bij verkaveling/herverkaveling minstens 6 m. bedragen.

Bouwdiepte.

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is aangeduid op plan. De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m. Op de verdiepingen mag de bouwdiepte max. 2 meter meer zijn dan de bouwdiepte van de aangrenzende gebouwen. De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12 m.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte moet gevat worden tussen 8m en de 9m. Alle hoofdgebouwen moeten tenminste drie bouwlagen tellen. Ter hoogte van bouwblokhoeken kunnen afwijkingen op de bouwhoogte toegestaan worden teneinde een optimale schakeling van buitenruimte en woning te verkrijgen. De kroonlijsthoogte van bijgebouwen is beperkt tot 3 meter, de nokhoogte van de bijgebouwen tot 3.5 meter. De hoogte van bijgebouwen op de perceelsgrens mag max. 3 m. bedragen.

Dak

In deze zone zijn voor hoofdgebouwen platte daken de regel. Voor bestaande gebouwen met een hellend dak en voor gebouwen, aansluitend op een gebouw met een hellend dak, kan, mits motivatie, hier van afgeweken worden.

Dakuitbouwen zijn niet toegelaten.

Inrichting van de niet bebouwde delen

Voor de niet bebouwde delen gelden de voorschriften van de zone voor tuinen.

Afsluitingen

Afsluitingen tussen tuinen, gelegen in deze zone dient te gebeuren in metselwerk. De hoogte bedraagt max. 2.5 m.. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van de kavel, overeenkomstig de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

2.3 Zone voor woningen B

2.3.1 Bestemming

Wonen vormt de hoofdbestemming en is toegelaten onder de vorm van ééngezinswoningen, appartementen, studio's en kamerwoningen. Als nevenbestemming zijn handel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en horeca toegelaten. Nevenfuncties zijn bovendien beperkt tot één bouwlaag.

2.3.2 Bebouwing

zie de voorschriften onder zone 2.2 zone voor woningen A, 2.2.2 bebouwing

2.4 Zone voor woningen C

2.4.1 Bestemming

Wonen vormt de hoofdbestemming. Dit is toegelaten onder de vorm van meergezinswoningen (appartementen, studio's)
Als nevenbestemming zijn handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. Horeca is niet toegestaan. Nevenfuncties zijn bovendien beperkt tot één bouwlaag.

2.4.2 Bebouwing

In deze zone moeten de gebouwen gevat worden binnen de maximum bouwlijn. Binnen deze te bebouwen zone (en per perceel gerekend) geldt een maximum V/T-index van 2,6. Parkeervoorzieningen dienen in hoofdzaak ondergronds voorzien te worden. De op plan aangeduide doorzichten naar de Schelde moeten behouden blijven. De situering van de doorzichten is slechts indicatief en kan nog wijzigen.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 17 m.

De totale bouwhoogte bedraagt max. 20 meter.

Dakvorm

Platte daken zijn de regel.

Inrichting onbebouwde delen

De onbebouwde delen dienen maximaal begroend te worden. Max. 40% van de onbebouwde zone mag verhard worden

Afsluitingen

Afsluitingen van de terreinen dienen met levende streekgebonden hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aanplantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2 m. bedragen. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van de kavel.

2.5 Zone voor bedrijven

2.5.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor bedrijven, vnl. productie- en ambachtelijke bedrijven met lichte belasting voor de omgeving. (Niet limitatieve lijst ter illustratie: schrijnwerkerijen, constructieateliers, drukkerijen, labo's, industriële bakkerijen,

reparatieateliers, confectieateliers, enz...evenals alle activiteiten die kaderen binnen de filosofie van het sociaal-economisch bedrijvencentrum). Enkel bedrijven die maar een matige mobiliteit veroorzaken komen in aanmerking. De bedrijven in deze zone mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving. Handel is slechts toegestaan indien dit een miniem onderdeel uitmaakt van de totale activiteiten (richtinggevend: 10% van de bvo). Zuivere kantoorfuncties zijn niet toegelaten. Bij het bedrijf horende kantoorruimten die meer dan 100 m² bvo innemen, dienen ofwel minstens over twee bouwlagen ofwel op de verdieping voorzien te worden. Eén conciërgewoning met een max. bvo van 150 m² per bedrijf is toegelaten. Deze dient op de verdieping gesitueerd te worden.

Parkeerplaatsen zijn toegelaten, maar dienen in aantal beperkt te blijven zodat het terrein maximaal kan bebouwd en aangewend worden om de gewenste verdichting te bereiken. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient verantwoord te worden in een nota bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, waarbij de volledige parkeerbehoefte van het bedrijf geplaatst wordt tov. het concept van gemeenschappelijk parkeren en waarbij er rekening gehouden wordt met een zo efficiënt mogelijke inrichting van het bedrijventerrein. Overdekte fietsenstallingen dienen verplicht op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden. Het aantal te voorziene plaatsen bedraagt min. 15 % van het aantal ingeschatte werknemers.

Collectieve restauratieve voorzieningen (met vergaderfaciliteiten) zowel gericht naar de bedrijven als naar de buurt, zijn in deze zone toegelaten. Deze voorzieningen mogen maximaal 1500 m² grondoppervlakte innemen.

Verhardingen, bluswatervijvers, groenvoorzieningen zijn eveneens toegelaten.

Inplanting

De gebouwen dienen voorzien te worden binnen de bebouwbare zone aangeduid op plan. Ze dienen zo voorzien te worden dat per entiteit of bouwblok gekoppelde of rijbebouwing mogelijk is. Het inrichtingsvoorstel (simulatie, na blz. 14), in de toelichtingsnota is voor de inplanting richtinggevend.

Minstens 66% van de verplichte bouwlijn moet per bedrijfskavel door middel van een gevelfront bebouwd worden.

Minstens 70 % van de totale bebouwbare oppervlakte moet in een eerste fase ingenomen worden door bebouwing. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %. De maximale bouwlijn mag echter niet overschreden worden. De resterende niet-bebouwde oppervlakte kan verhard worden.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte in deze zone bedraagt 13 meter. De minimum bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt 6 m. Voor 10 % van de zoneoppervlakte wordt er per bedrijfskavel een maximum bouwhoogte hoogte tot 20 m. toegelaten. De maximum bouwhoogte mag gerealiseerd worden tot op de rand van de maximale bouwlijn.

Dakvorm

is vrij te kiezen.

Bouwmaterialen

De architectuur dient eigentijds te zijn en een stedelijk karakter uit te stralen. Bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk in hun baksteenarchitectuur behouden te worden. Nieuwe gebouwen worden opgetrokken met contrasterende hoogwaardige materialen. Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten.

Inrichting onbebouwde delen

De onbebouwde terreinen dienen kwaliteitsvol ingericht te worden. Bij de bouwaanvraag dient een plan bijgevoegd te worden met de omgevingsaanleg.

Afsluitingen

Afsluitingen van de terreinen dienen met levende streekeigen hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aan plantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2,5 m. bedragen. Per bedrijf mag er één slagboom voorzien worden ter hoogte van de in- en uitrit. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van het bedrijfskavel en dus op de buitenrand van de bouwvrije zones waar deze voorzien zijn.

2.6 Zone voor kantoren

2.6.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor kantoren of kantoorachtigen voor zover het maximum van 5000 m² netto-vloeroppervlakte (voor de totale zonering gerekend) niet overschreden wordt.

De kantoren mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving. In dit opzicht is slechts een beperkte loketfunctie toegestaan. Handel is slechts toegestaan indien dit een miniem onderdeel uitmaakt van de totale activiteiten (richtinggevend: 10% van de bvo).

Interne wegenis, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen evenals één conciërgewoning die verplicht op de verdiepingen dient gesitueerd te worden, is eveneens toegelaten. Parkeerplaatsen zijn toegelaten, maar dienen in aantal beperkt te blijven zodat het terrein maximaal kan bebouwd en aangewend worden om de gewenste verdichting te bereiken. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient verantwoord te worden in een nota bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, waarbij de volledige parkeerbehoefte van het bedrijf geplaatst wordt t.o.v. het concept van gemeenschappelijk parkeren en waarbij er rekening gehouden wordt met een zo efficiënt mogelijke inrichting van het bedrijventerrein.

Overdekte fietsenstallingen dienen verplicht op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden. Het aantal te voorziene plaatsen bedraagt min. 15 % van het aantal ingeschatte werknemers.

2.6.2 Bebouwing

Inplanting

De gebouwen dienen voorzien te worden binnen de bebouwbare zone aangeduid op plan.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte bedraagt 13 m. De minimum bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt 6 m. De maximum bouwhoogte mag gerealiseerd worden tot op de maximale bouwlijn.

Dakvorm

is vrij te kiezen.

Bouwmaterialen

De architectuur dient eigentijds te zijn en een stedelijk hoogwaardig karakter uit te stralen. Bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk in hun baksteenarchitectuur behouden te worden. Nieuwe gebouwen worden opgetrokken met contrasterende hoogwaardige materialen. Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten.

Inrichting onbebouwde delen

De onbebouwde terreinen dienen kwaliteitsvol ingericht te worden. Bij de bouwaanvraag dient een plan bijgevoegd te worden met de omgevingsaanleg.

Afsluitingen

Afsluitingen van de terreinen dienen met levende streekeigen hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aanplantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2.5 m. bedragen.

2.7 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

2.7.1 Bestemming

In deze zone vormen gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemming. Ook collectieve voorzieningen voor het bedrijventerrein zijn mogelijk. Deze activiteiten mogen maar een beperkte mobiliteit genereren en mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving. Als deze bestemming niet gerealiseerd wordt, gelden de voorschriften van de zone voor bedrijven.

2.7.2 Bebouwing

Inplanting

Gebouwen dienen ingeplant te worden binnen de begrenzing van deze zone, rekening houdend met de maximale bouwlijnen.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte bedraagt 17 m. De maximum bouwhoogte mag gerealiseerd worden tot op de maximale bouwlijn.

Dakvorm

is vrij te kiezen.

Bouwmaterialen

De architectuur dient eigentijds te zijn en een stedelijk karakter uit te stralen. Bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk in hun baksteenarchitectuur behouden te worden. Nieuwe gebouwen worden opgetrokken met contrasterende hoogwaardige materialen. Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten.

Afsluitingen

Afsluitingen van de terreinen dienen met levende hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aanplantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2 m. bedragen. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van het bedrijfskavel en dus op de buitenrand van de bouwvrije zones waar deze voorzien zijn.

2.8 Zone voor groenas

Algemeen

Wat de toepassing van andere wetgevingen betreft, stemt de zone voor groenas in dit BPA overeen met de bestemming groengebied uit het gewestplan.

2.8.1 Bestemming

Deze zone is een belangrijke openbare groene ruimte op stadsniveau. Zij verbindt groene ruimten met elkaar en heeft, naast een verbindende functie voor langzaam verkeer en een recreatieve functie ook een belangrijke ecologische functie. Rekening dient gehouden te worden met de specifieke natuurwaarden van de oeverzone en de hiervoor karakteristieke vegetatie.

Bestaande gebouwen in deze zone kunnen bestendig worden en dit volgens de bestemmingsvoorschriften van de aangrenzende zonering.

2.8.2 Bebouwing

De zone voor groenas dient zo onverhard en zo natuurlijk mogelijk ingericht te worden. Enkel wegenis in functie van voetgangers, fietsers en brandweer is toegelaten. De maximum breedte van de verharding bedraagt 4 m. Een beperkte speelaccommodatie is toegelaten. Bebouwing is in deze zone niet toegelaten. Enkel handelingen voor het normale onderhoud en beheer van dit groengebied zijn toegelaten.

Bestaande gebouwen in deze zone kunnen behouden blijven. Rondom bestaande gebouwen mag een strook van maximaal 2 m. breed aansluitend op het gebouw ingenomen worden voor noodzakelijke constructies of verhardingen horende bij de functie van het gebouw (bv. verharding voor onderhoud aan gevels, brandtrap, e.d.)

Bij de aanleg van de groenas dient rekening gehouden te worden met een vlotte bereikbaarheid van alle gevels.

2.9 Parkzone

Algemeen

Wat de toepassing van andere wetgevingen betreft, stemt de parkzone in dit BPA overeen met de bestemming parkgebied uit het gewestplan.

2.9.1 Bestemming

Deze zone functioneert als een belangrijke en kwaliteitsvolle groene ruimte in het plangebied. Zij heeft een openbaar karakter en biedt een groene- en gebruiksmeerwaarde aan de ruimere buurt. Parkgebieden moeten functioneren als groene ruimten met een esthetische, een recreatieve en een natuurlijke functie.

2.9.2 Bebouwing

Het begroeningspercentage van deze zone bedraagt minimum 80%. Verharding is enkel toegelaten ten behoeve van recreatieve activiteiten en ten behoeve van brandweereisen.

De recreatieve activiteiten die hier kunnen ingeplant worden behelzen o.a. wandelpaden, een trapveld, beperkte sportvelden, speelaccommodatie, ...

Beperkte constructies en gebouwen voor gemeenschapsfuncties die verbonden zijn met de parkfunctie kunnen hier opgetrokken worden (kiosk, toiletten,...) voor zover deze niet meer oppervlakte innemen dan 100 m².

inplanting van de gebouwen/constructies

Alle gebouwen en speelconstructies worden op minimum 2 meter van de perceelsgrens ingeplant. T.o.v. de rooilijn dient minstens 5 m. afstand gehouden te worden.

hoogte

De kroonlijsthoogte van gebouwen in deze zone is beperkt tot 3 meter, de totale hoogte tot 3.5 meter. Voor speelconstructies gelden geen beperkingen

afsluitingen

Als er geopteerd wordt om het terrein af te sluiten, dient dit met levende hagen gerealiseerd te worden. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aan plantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2 m. bedragen.

2.10 Zone voor tuinen

2.10.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor tuinen. Het beperkt oprichten van bijgebouwen, met éénzelfde hoofd- of nevenbestemming als het hoofdgebouw is toegelaten. Het voorzien van een gemeenschappelijke ontsluitingsmogelijkheid (voor voetgangers, vuilnis, e.d.) behoort tot de mogelijkheden. Het aanleggen van een ontsluitingsmogelijkheid naar de achterliggende binnenkern (garageboxen) is eveneens toegelaten.

2.10.2 Bebouwing

10% van deze zone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40 m². Evenwel dient er minstens een tuin van 30 m² gevrijwaard te blijven.

Max. 35% van de tuinzone mag verhard worden. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden in functie van de ontsluitingsweg(en) voor parkeervoorzieningen in de binnenkern.

inplanting

Alle gebouwen worden op minimum 2 meter van de perceelsgrens ingeplant. Deze regel vervalt wanneer een gebouw tegen een bestaand of gepland gebouw op de perceelsgrens ingeplant kant worden of wanneer er een akkoord is met de eigenaar van het aanpalend perceel. Gebouwen in deze zone kunnen zowel vrijstaand als aansluitend op de voorliggende bouwzone gebouwd worden.

hoogte

De kroonlijsthoogte van gebouwen in de tuinzone is beperkt tot 3 meter, de nokhoogte tot 3.5 meter. De hoogte van gebouwen op de perceelsgrens mag max. 2 m. bedragen.

afsluitingen

Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen mogen zowel uitgevoerd worden in metselwerk, met een maximum hoogte van 2 m. tot een maximum diepte van 25 m. te meten vanaf de rooilijn, als in draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een max. hoogte van 2 m. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van de kavel, overeenkomstig de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

2.11 Zone voor groenbuffer

Algemeen

Wat de toepassing van andere wetgevingen betreft, stemt de bufferzone in dit BPA overeen met de bestemming buffergebied uit het gewestplan.

2.11.1 Bestemming

Deze zone is een groene ruimte die de bedrijfsactiviteiten buffert t.o.v. het woonweefsel.

2.11.2 Aanleg en inrichting

Deze zone blijft onverhard en dient maximaal begroend te worden met zowel hoogstammig als laagstammig groen. Max. 10% van deze zone mag verhard worden (als voetgangersdoorsteek).

Enkel handelingen voor het normale onderhoud en beheer van dit groengebied zijn toegelaten.

2.12 Zone voor gegroepeerde autostandplaatsen

2.12.1 Bestemming

Deze zone is bestemd als ruimte waar auto's gegroepeerd gestald kunnen worden. De groene inkleding en de aanplantingen vormen een belangrijk deel van deze zone. Deze zone heeft een openbaar karakter.

Delen van deze zone die niet ingericht worden als autostandplaats, worden ingericht als parkzone.

2.12.2 Aanleg en inrichting

Op de op plan aangeduide plaatsen is gegroepeerd parkeren toegelaten. Dit kan gevat worden als:

1. staanplaatsen in open lucht,
2. staanplaatsen onder een gemeenschappelijk afdak,

Individuele garages (boxen) zijn niet toegelaten. Staanplaatsen in open lucht en onder een gemeenschappelijk afdak moeten ruimtelijk geïntegreerd worden.

Delen van deze terreinen moeten onverhard blijven en moeten beplant worden. Dit aandeel bedraagt minimum 20 %.

2.13 Binnenkern

2.13.1 Bestemming

Deze zone omvat de centrale kern van het gesloten bouwblok en kan bestemd worden als

- ruimte waar auto's gegroepeerd gestald kunnen worden
- tuin of parkzone

De groene inkleding en de aanplantingen vormen een belangrijk deel van deze zone. Deze zone kan zowel een privaat, semi-privaat karakter als openbaar karakter hebben.

2.13.2 Bebouwing

Op de op plan aangeduide zone is gegroepeerd parkeren toegelaten. Dit kan gevat worden als:

- plaatsen in garageboxen of gemeenschappelijke garages.
- staanplaatsen in open lucht,
- staanplaatsen onder een gemeenschappelijk afdak,

Staanplaatsen in open lucht en onder een gemeenschappelijke luifel moeten ruimtelijk geïntegreerd worden. Indien geopteerd wordt voor garageboxen of overdekte staanplaatsen dient het dak ingericht te worden als vegetatiedak. Eén van de achterliggende bedoelingen van deze maatregel is o.a. om het uitzicht vanuit de woningen op de daken aantrekkelijker te maken en zo de algemene woonkwaliteit te verhogen.

De maximum bouwhoogte voor garageboxen en overdekte staanplaatsen bedraagt 3m.

Delen van deze terreinen moeten onverhard blijven en moeten beplant worden. Dit aandeel bedraagt minimum 5 %.

2.14 Zone voor wegenis

2.14.1 Bestemming

Deze zonering is bestemd voor verkeer en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, zoals voetpaden, nutsvoorzieningen, (al dan niet ondergrondse of bovengrondse) parkeervoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

2.14.2 Aanleg en inrichting

Deze zone is aangeduid op plan.

Bepaalde begrenzingen zijn variabel gemaakt.

Achterliggende intentie is dat hoofdstructuur van de wegenis vastgelegd wordt, maar waarbij de exacte ligging van de wegenis op het bedrijventerrein nog beperkt kan aangepast worden, om optimaal te kunnen inspelen op gevraagde perceelsgroottes en hierbij het ruimtegebruik zo efficiënt mogelijk te maken. Zo is het mogelijk om de denkbeeldige aslijn van de weg (het midden van de zone tussen de variabele zonegrenzen) in een marge van max. 10 meter aan beide zijden te laten variëren en dit in samenhang met de zonegrenzen en de aangrenzende zones. De zonegrenzen kunnen op hun beurt in een marge van max. 5 m. verschoven worden om al naargelang het ontwerp voor de wegenis een ook hier bepaalde opportuniteiten mogelijk te maken. Om de wegstructuur rechtlijnig te houden dient per straatsegment (tussen bouwblokhoeken) de toegepaste variatie dezelfde te zijn.

Deze terreinen moeten ingericht worden op een wijze dat ook langzaam verkeer steeds, veilig, direct en comfortabel kan functioneren.

De ruimten worden qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht. Bovengrondse meerlagige parkeerconstructies zijn beperkt tot 1 verdieping en dienen zo open mogelijk vormgegeven te worden. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar beplantingen langsheen de openbare weg. Deze worden met oog voor de ecologische en ruimtelijke aspecten aangeplant en verzorgd.

2.15 Voetgangers- en fietsersverbinding

2.15.1 Bestemming

Deze verbindingen worden bestemd voor zacht verkeer (voetgangers en fietsers). Ander verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden toegelaten, bv. voor onderhoud en voor noodsituaties (bv. brandweer). Voorschriften van onderliggende zones zijn ondergeschikt aan deze voorschriften.

2.15.2 Aanleg en inrichting

Op plan is de structuur van deze verbindingen ingetekend. Afwijkingen t.o.v. dit tracé zijn mogelijk.

Deze verbindingen worden qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht, rekening houdend met de bovengenoemde bestemmingen. De breedte van de fiets- en voetgangersverbinding mag max. 4 m bedragen.

2.16 Zone voor waterlopen

Algemeen

Met betrekking tot andere wetgevingen, stemt de zone voor waterlopen in dit BPA overeen met de bestemming groengebied uit het gewestplan.

2.16.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor waterlopen. Deze zijn drager van esthetische, natuurlijke, sociale, economische en andere stedelijke functies.

2.16.2 Aanleg en inrichting

Oevers worden op een natuurlijke manier ingericht en aangelegd. Bestaande aanlegsteigers kunnen bestendigd worden.

2.17 Zone voor spoorweg

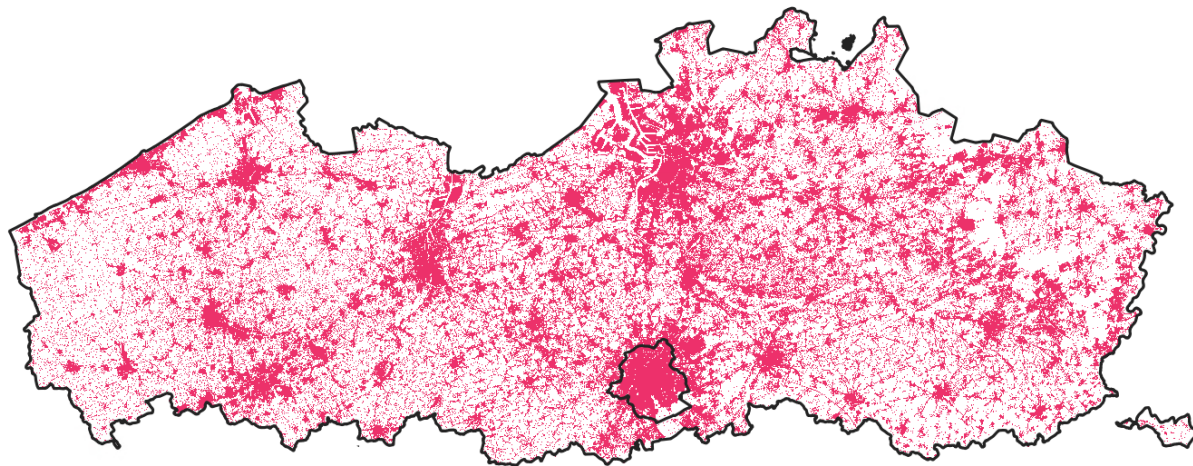
2.17.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de spoorwegen. Bestemming als wandel- en fietspad is mogelijk.

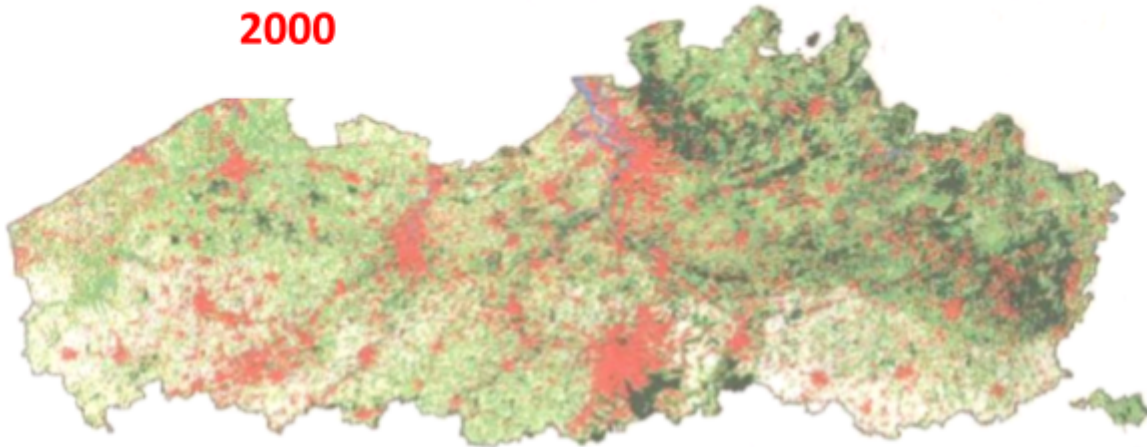
2.17.2 Aanleg en inrichting

Bij de aanleg overweegt het zuiver functionele. De ecologische aspecten van spoorwegbermen kunnen bij heraanleg echter leiden tot het opleggen van milderende maatregelen.

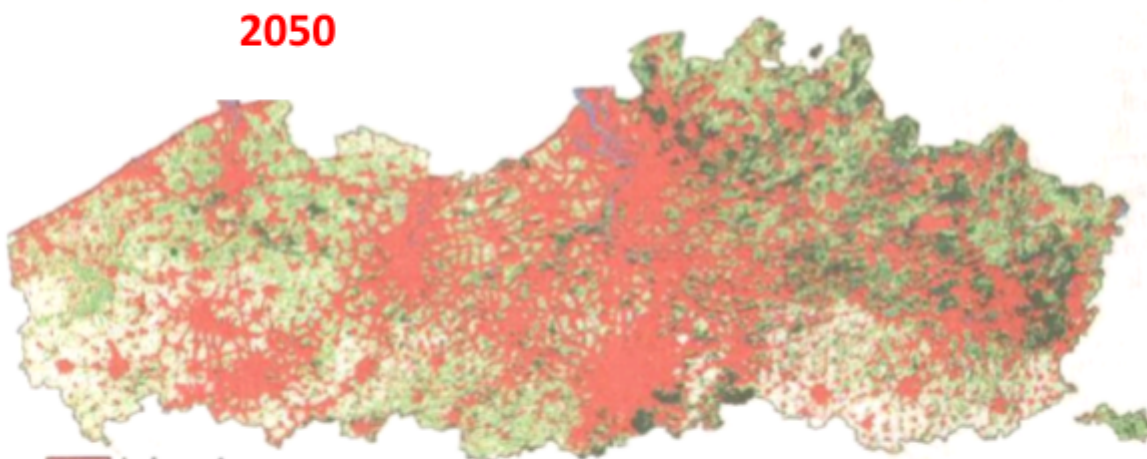
Bijlage 2: Ruimtebeslag Vlaanderen 2000-2050



2000



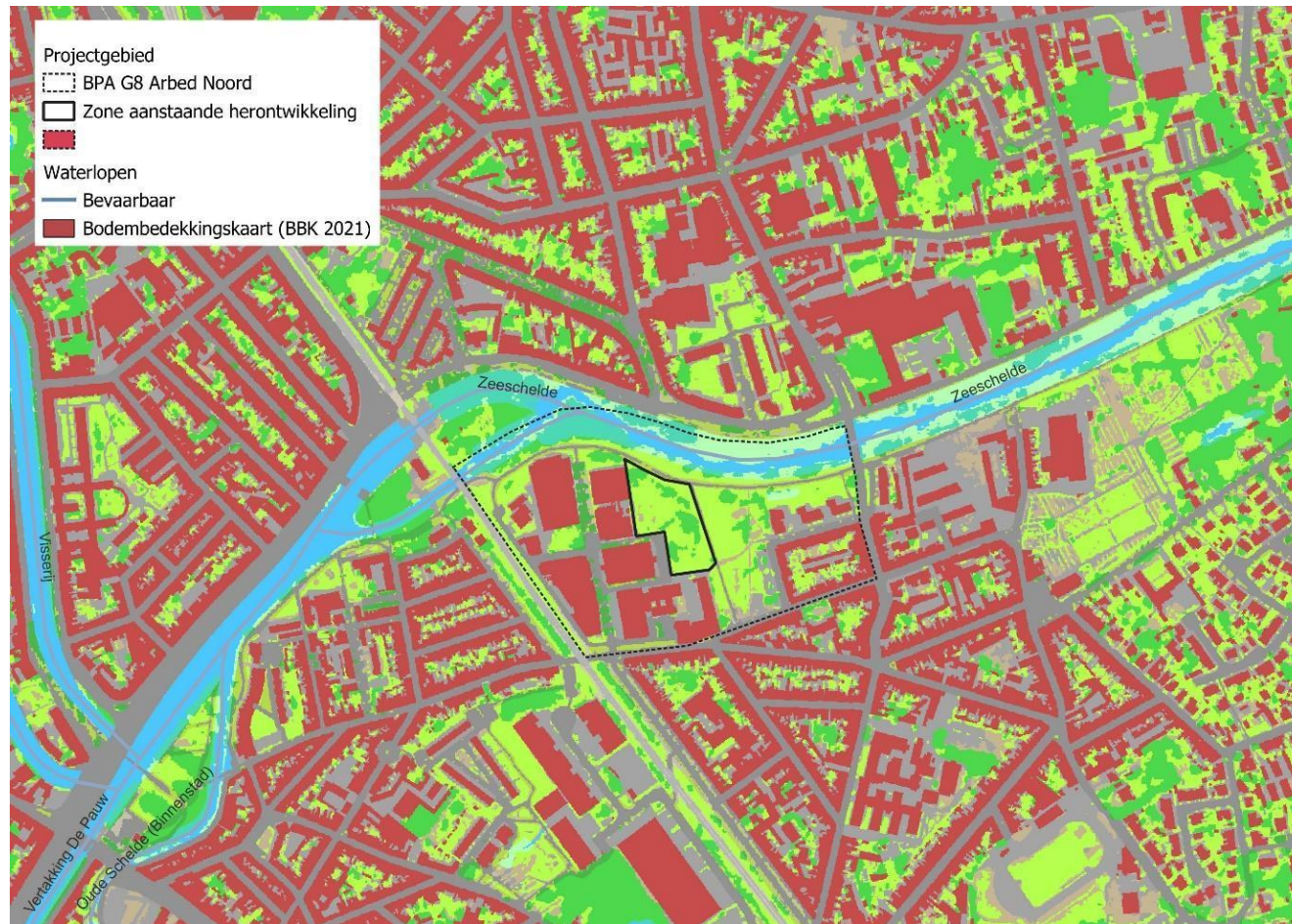
2050



-  bebouwing
-  akkergrond
-  weideland
-  bos
-  water

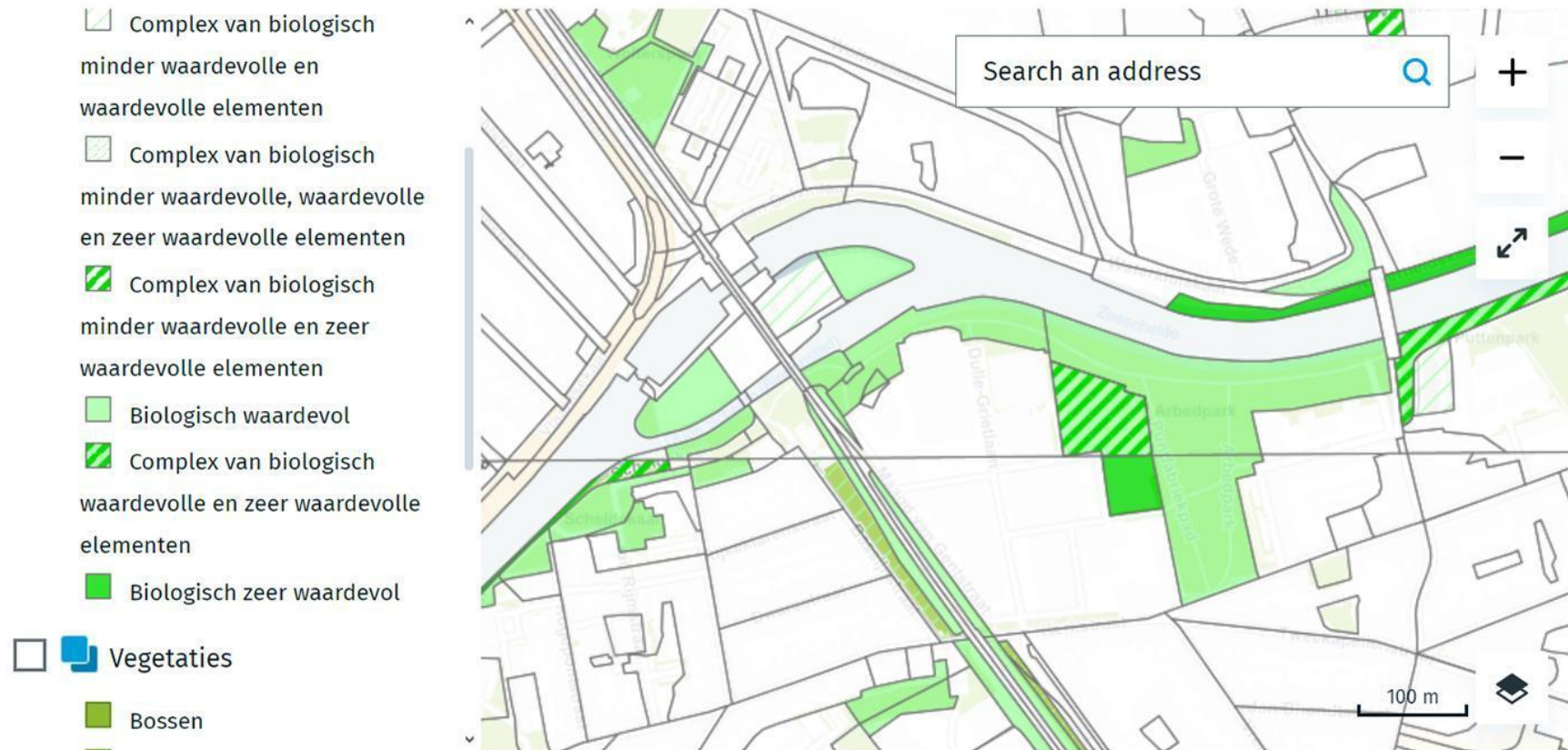
Van 1976 tot nu is Vlaanderen al een stuk roder gekleurd. Als we zo doorgaan, blijft er tegen 2050 amper nog open ruimte over.

Bijlage 3: Bodembedekkingskaart



Bodembedekkingskaart (bron: geopunt, 2021)

Bijlage 4: Overzicht biologische waarde Arbedpark



Bijlage 5: Ecologische nota Arbedsite

Floristische waarden

Half mei 2025 werd het gebied grofweg geïnventariseerd om een vegetatiekundige beschrijving te kunnen maken. Biologisch het meest interessant is de grazige zuidelijk en oostelijke gebiedsrand waar een grote verscheidenheid aan graslandsoorten groeit, vaak van eerder droge tot vochtige, schrale graslanden. Ze vallen gedeeltelijk buiten de planzone maar wel binnen de invloedssfeer van de bouwontwikkeling. De bermen zijn vermoedelijk ingezaaid bij de aanleg van het 'Arbedpark'. Beemdkroon (*Knautia arvensis*) is veruit de opvallendste soort. Voorts zitten er veel vlinderbloemigen - o.a. wikken en klavers - en composieten tussen. Lokaal zijn grote vlekken Boerenwormkruid (*Tanacetum vulgare*) aanwezig, een pioniersoort die groeit op voedselrijke, omgewerkte grond.

Faunistische waarden

Er zijn geen systematische faunistische gegevens uit het gebied bekend, met uitzondering van een recente inventarisatie van bijen, wespen en hommels in april 2025.

Amfibieën

Wel wordt door gebiedskenners aangegeven dat het gebied belangrijk is - of beter was - voor amfibieën waarbij wordt verwezen naar de aanwezigheid van algemene soorten zoals Gewone pad (*Bufo bufo*), Bruine kikker (*Rana temporaria*) en Alpenwatersalamander (*Ichthyosaura alpestris*), maar uit de ruimere omgeving is ook aanwezigheid van Meerkikker (*Pelophylax ridibundus*), Groene kikker (*Pelophylax*) en Kleine watersalamander (*Lissotriton vulgaris*) bekend. De aanwezigheid van een grote, natuurlijke "poel" vlakbij de planzone veronderstelt dat er een rijke amfibieënpopulatie en andere poelbewonende (insecten)soorten aanwezig zijn. De huidige langdurig droge milieuomstandigheden hebben evenwel geen voortplantingskansen geboden en zijn mogelijk fataal voor de populatie. Amfibieën verblijven buiten het voortplantingsseizoen in de nabijheid van waterrijk gebied en overwinteren, schuilen en foerageren daarbij graag in vochtige, voedsel- en dekkingrijke moeras- en ruigtevegetaties, die wel op de plansite ruim aanwezig zijn. Hun voorkomen staat evenwel in directe relatie met de (langdurig) natte situatie in en om de natte depressie.

Avifauna

Ook watergebonden broedvogelsoorten zoals Waterhoen (*Gallinula chloropus*) en Wilde eend (*Anas platyrhynchos*) die bij een eerder bezoek nestindicerend gedrag vertoonden, blijken momenteel niet langer in het gebied te vertoeven; onder gunstige omstandigheden mag ook worden verwacht dat enkele soorten rietvogels aanwezig zijn. Thans lijkt het erop dat zich eerder struweelvogels zoals Tjiftjaf (*Phylloscopus collybita*) en/of Fitis (*Phylloscopus trochilus*) zullen vestigen in de dichter worden ondergroei van struikgewas en lage bomen.

Andere avifaunistische gegevens verwijzen hoofdzakelijk naar de aanwezigheid van ubiquitaire (vogel)soorten; het zijn soorten met een breed habitatspectrum, vaak gerelateerd aan een stedelijke omgeving met veel natuurlijke tuin- en parkelementen. Het betreft soorten als Merel (*Turdus merula*), Zanglijster (*Turdus philomelos*), Koolmees (*Parus major*), Pimpelmees (*Cyanistes caeruleus*), Heggenmus (*Prunella modularis*), Roodborst (*Erithacus rubecula*) en diverse kraaiachtigen - Ekster (*Pica pica*), Zwarte kraai (*Corvus corone*) en Kauw (*Corvus monedula*).

Zoogdieren

Aanwezigheid van Dwergmuis (*Micromys minutus*) wordt vermoed maar kon niet worden gestaafd. Uitwerpselen van Egel (*Erinaceus europaeus*) bevestigen ook de aanwezigheid van deze soort in de

kortgrazigere stukken, naast Mol (*Talpa europaea*). Er werd ook een Rosse woelmuis (*Clethrionomys glareolus*) waargenomen.

Insecten

Wat dagvlinders betreft zijn er tal van soorten in of nabij het gebied aanwezig. Omwille van de vegetatie komen die hoofdzakelijk rond het eigenlijke plangebied voor. Het betreft: Klein koolwitje (*Pieris rapae*), Groot koolwitje (*Pieris brassicae*)*, Citroenvlinder (*Gonepteryx rhamni*)*, Boomblauwtje (*Celastrina argiolus*)*, Bruin blauwtje (*Aricia agestis*), Icarusblauwtje (*Polyommatus icarus*), Dagpauwoog (*Aglais io*), Koninginnenpage (*Papilio machaon*)*, Gehakkelde aurelia (*Polygonia c-album*)*, Bruin zandoogje (*Maniola jurtina*)*, Oranje zandoogje (*Pyronia tithonus*)*, Groot dikkopje (*Ochlodes sylvanus*)*, Zwartsprietdikkopje (*Thymelicus lineola*), Kleine vuurvlinder (*Lycaena phlaeas*), Atalanta (*Vanessa atalanta*) en Landkaartje (*Araschnia levana*)*. Daaronder zitten zowel soorten van open en eerder schrale graslanden maar ook veel die meer struweel- of ruigtegebonden zijn (*).

Van libellen is enkel de aanwezigheid van Grote keizerlibel (*Anax imperator*) en Bruinrode heidelibel bekend (*Sympetrum striolatum*); twee mobiele soorten die weinig eisen stellen aan hun habitat en vaak rond ondiepe maar open plassen te vinden zijn. Voorts werden er ook Bramensprinkhaan (*Pholidoptera griseoaptera*) en Grote groene sabelsprinkhaan (*Tettigonia viridissima*) gevonden; twee sabelsprinkhaansoorten die vaak langs (bramen)struweel aangetroffen worden.

De gehele site is nog maar pas - in het voorjaar van 2025 - op bijen, hommels en wespen geïnventariseerd. Daaruit kwamen heel wat soorten voort waarvan de meeste in de (bloemenrijkere) randen zijn gevonden. Voor de plansite zelf betreft het Gehoornde metselbij (*Osmia cornuta*), Viltvlekzandbij (*Andrena nitida*), Grote zijdebij (*Colletes cunicularius*), Dolerus spec., Pluimvoetbij (*Dasypoda hirtipes*), Geelschouderwespbij (*Nomada ferruginata*), Grote klokjesbij (*Chelostoma rapunculi*), Weidehommel (*Bombus pratorum*) en Akkerhommel (*Bombus pascuorum*).

Niet toevallig is ook het voorkomen van het Gevlekt wilgenhaantje of Twintigstippelig wilgenhaantje (*Chrysomela vigintipunctata*), een op een lieveheersbeestje gelijkend kevertje kenmerkend voor wilgenbos in een waterrijke omgeving. In hetzelfde habitat komt ook de Gevlekte smalboktor of Vierbandsmalbok (*Leptura quadrifasciata*) voor.

Algehele beoordeling in functie van toekomstige gebiedsontwikkeling

Met de bouwontwikkeling op de site wijzigt de huidige configuratie en verdwijnt - onvermijdelijk - ook een deel van de natuurwaarden, waaronder rietland maar ook soortenrijk grasland. Om het geheel te duiden, stellen we duidelijk dat de huidige vegetatieontwikkeling, met name de rietland- en (moeras)bosontwikkeling, het gevolg is van een antropogene terreinontwikkeling. Door grondafravingen en -ophogingen kwam het terrein op het laagste punt te liggen waardoor het merendeel van het regenwater naar deze plek afvloeide en in een ondiepe depressie werd opgevangen. Een ideale uitgangssituatie voor vochtige en natte vegetatieontwikkelingen.

Het geheel bevindt zich momenteel nog in een pioniersfase, niettegenstaande het een snel vorderend successieproces doorloopt. Dit betekent dat het oorspronkelijk "open rietland", dat in de natte depressie groeide, snel evolueert naar een gesloten wilgenbosstructuur met opvallende verruigingsinvloeden. Daardoor zal, wanneer niet beheermatig wordt ingegrepen, eveneens de vegetatie wijzigen van een open rietland naar een gesloten moerasbos. Het heeft ook een effect op zowel floristische als faunistische waarden. Meer bepaald de potentie voor amfibieën, die voorheen aanwezig was, zal onder invloed van verdroging en verbossing sowieso voor soorten van natte omstandigheden ongunstig evolueren.

Bijlage 6: Pluviale overstromingskaart



Pluviale overstromingskaart (2021)

Bijlage 7: Studie waterhuishouding

3.4.2. Arbedpark

Vanuit het Arbedpark kan er weinig water afvloeien naar de projectzone. Het Arbedpark wordt namelijk grotendeels met een berm afgesloten (Figuur 18, rechts). Van de oppervlakte langs de berm zal het gros van het afstromende water zich verzamelen op het kruispunt van het Blauwfabriekpad en het Puntfabriekpad (Figuur 18, links). Wanneer er veel water afstroomt, zal dit water zich ook verzamelen op de projectzone, waarbij de plas zich langzaam uitbreidt. **Merk op dat het Arbedpark grotendeels onverhard is, waardoor verondersteld wordt dat bij lichte tot middelmatige regenval het water zal infiltreren en niet zal afstromen.**



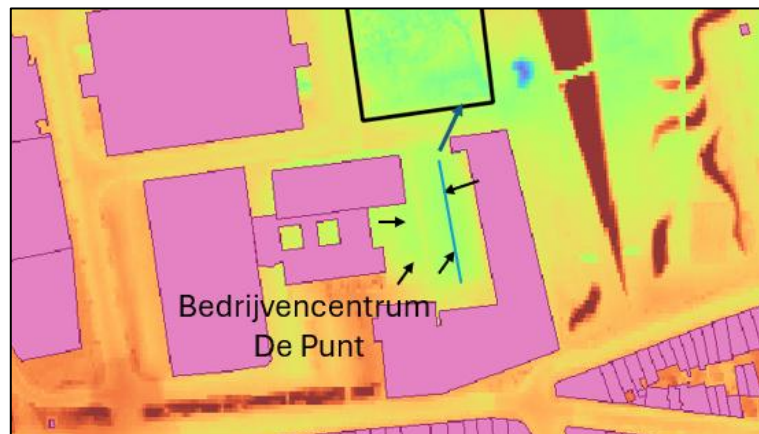
Figuur 17: Afwatering Arbedpark. Het water (zwarte pijlen) zal zich in eerste instantie verzamelen op het kruispunt van het Puntfabriekpad en Blauwfabriekpad. Bij zeer zware buien zal het water ook richting de projectzone vloeien. Dit water zal in de zuidoostelijke hoek van de projectzone toestromen.



Figuur 18: Arbedpark. Links: Blauwfabriekpad en brug. Rechts: Berm en Puntfabriekpad.

3.4.3. Bedrijvencentrum De Punt

Ter hoogte van het huidige bedrijvencentrum van De Punt is een parking gelegen. Deze parking is volledig verhard en voorzien van een afwatering naar de RWA. Tussen de parking en de projectzone ligt het Blauwfabriekpad. Dit pad ligt ongeveer 30 cm hoger dan de parking of de projectzone, waardoor hier een buffer gecreëerd wordt om het water van de parking van De Punt tegen te houden. Bij zeer hevige regenval kan het water eventueel overstorten naar de projectzone, waarbij het water in de zuidoostelijke hoek van het perceel terecht zal komen, doch deze kans lijkt uitermate klein.



Figuur 19: Verwachte afwateringsrichting Parking De Punt. Op de parking is er een afwatering voorzien. In eerste instantie zal deze in werking treden (zwarte pijlen). Vervolgens zal het water mogelijks overstorten richting het perceel (blauwe pijl).



Figuur 20: Links: Parking Bedrijvencentrum De Punt. Rechts: Blauwfabriekpad met helling naar parking De Punt.

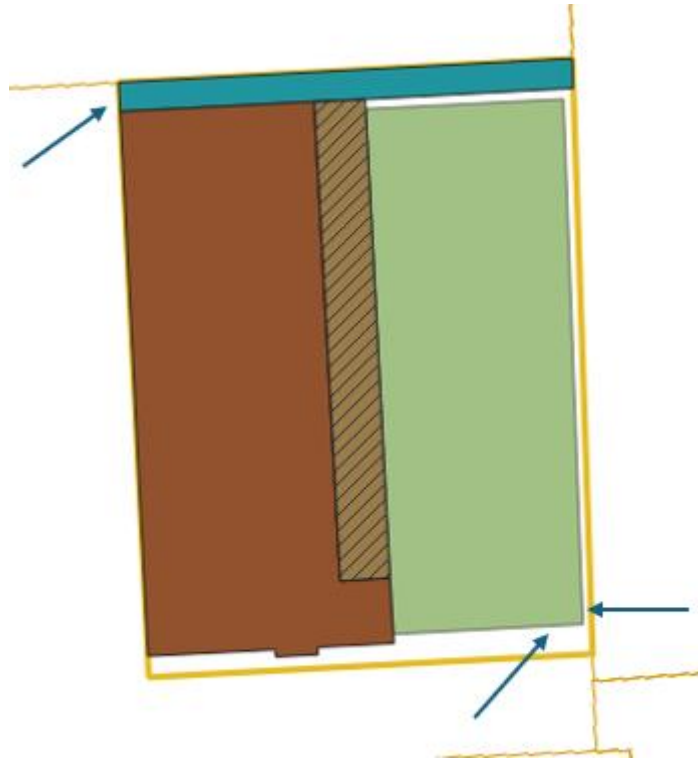
De afwatering van de gebouwen van De Punt is niet gekend. Een van de gebouwen werd gebouwd in 2015, waardoor de hemelwaterafvoer van dit gebouw vermoedelijk aangesloten is op een infiltratievoorziening. De overige gebouwen dateren van voor de hemelwaterverordening van 2014, waardoor het hemelwater vermoedelijk rechtstreeks op de RWA aangesloten zal zijn. Er wordt niet verwacht dat deze verharde oppervlaktes effect zullen hebben op voorliggende projectzone.

3.4.4. Effect van project

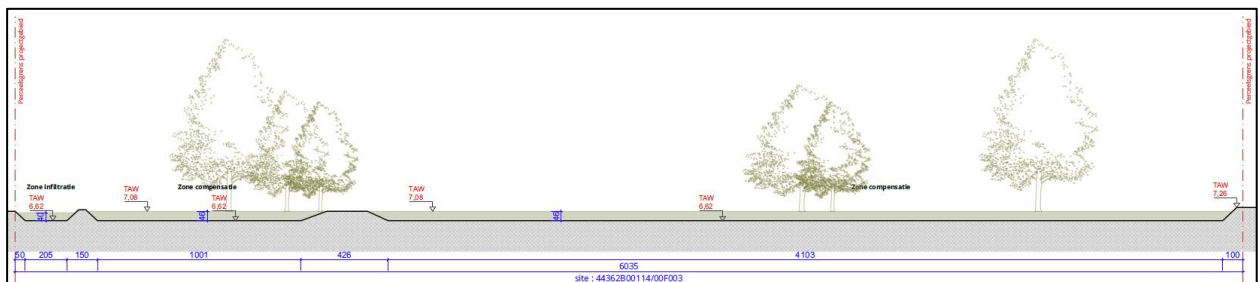
De afwatering van de omgeving is aangeduid op Figuur 21. De afwatering afkomstig van de wegenis en de parking van SoGent zal in eerste instantie terechtkomen in de infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening is voorzien van een overloop richting de RWA, maar ook de berm tussen de infiltratievoorziening en de compensatievoorziening wordt verlaagd uitgevoerd, waardoor het water maximaal opgevangen kan worden.

Het water afkomstig van het Arbedpark of De Punt, wordt rechtstreeks opgevangen in de compensatiezone. Door de aanleg van bermen te vermijden kan de natuurlijke afwatering zoals deze op vandaag bestaat behouden blijven. Dit wordt ook weergegeven op Figuur 22, waarin een doorsnede van de infiltratie en compensatie getoond wordt.

Er wordt dus verwacht dat het project geen nefaste invloed op de waterhuishouding van de omgeving zal hebben.



Figuur 21: Inplantingsplan met aanduiding van de afwateringsrichting van de omgeving.



Figuur 22: Doorsnede compensatie en infiltratievoorzieningen.

4. CONCLUSIE

Architectenbureau Maarten Dobbelaere werkt aan een uitbreidingsproject voor bedrijvencentrum De Punt te Gentbrugge. Dit project moet enerzijds voldoen aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en de lokale regelgeving hierrond en anderzijds is het perceel gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, waardoor het behoud van ruimte voor water van belang is.

De projectzone omvat een gebouw van 1002 m² en een structuur die deels zwevend zal uitgevoerd worden. De overige oppervlakte van het perceel wordt ingenomen door een infiltratievoorziening en de compensatie voor overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de hemelwaterverordening zou de hemelwaterput zo'n 97 m³ groot moeten zijn. Er werd echter berekend dat deze put te groot is voor het hergebruikvolume op de site. Het hergebruik zal namelijk beperkt zijn tot het doorspoelen van toiletten en eventueel kuiswater. Een hemelwaterput van 40 m³ leidt tot een invulling van de hemelwatervraag van gemiddeld 100%. Een grotere put leidt niet meer tot een duidelijk hoger hergebruik. Er werd besloten om een hemelwaterput van 40 m³ te plaatsen.

De overloop van hemelwaterput, het groendak en de structuur worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Op basis van de berekeningen volgens de hemelwaterverordening moet deze voorziening een infiltratievolume van 34 m³ en een infiltratieoppervlakte van 83 m² omvatten.

Op basis van grondwaterpeilmetingen kan gesteld worden dat de maximale voorjaarsgrondwaterstand 6,59 mTAW bedroeg in 2025. Er wordt voorgesteld om een infiltratiebekken met een diepte van 48 cm te plaatsen. De bodem van de voorziening wordt voorzien op 6,62 mTAW.

Er werden drie infiltratieproeven op de projectsite uitgevoerd. De gemiddelde infiltratieconstante bedroeg 7,39 mm/u. Er zijn plaatselijk grote verschillen, vermoedelijk door de aanwezigheid van puin in de bodem. Daarom wordt de infiltratievoorziening gecombineerd met een buffer voor vertraagde lozing en moet een totaal volume van 42 m³ voorzien worden. De infiltratieoppervlakte moet volgens de hemelwaterverordening minstens 83 m² bedragen. In de uitvoering van de infiltratievoorziening is een volume van 45 m³ en een oppervlakte van 95 m² voorzien. De infiltratievoorziening voldoet bijgevolg aan de voorwaarden van de hemelwaterverordening. De infiltratievoorziening beschikt over een noodoverloop naar de RWA (op 7,02 mTAW) maar ook over een verlaagde berm tussen de infiltratie en de compensatie op 7,08 mTAW.

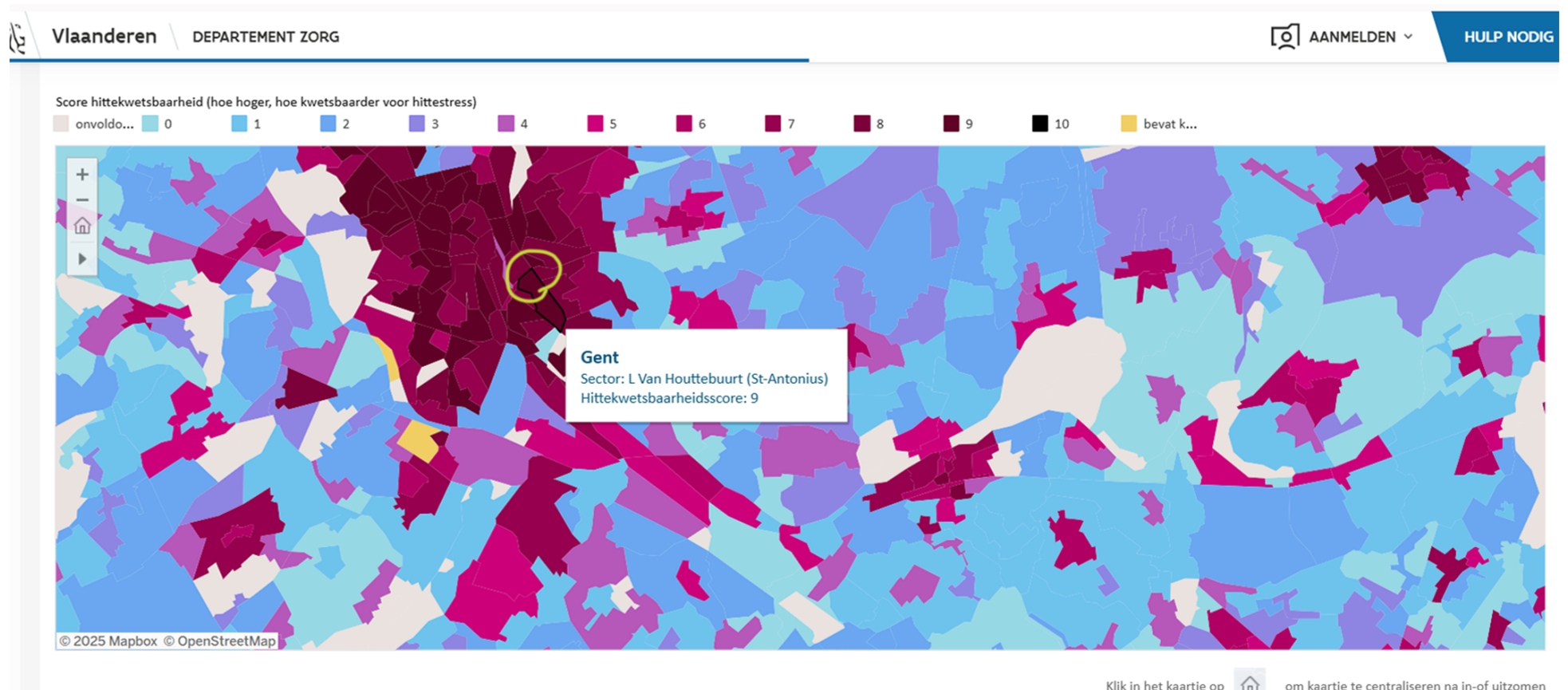
Bijna het volledige perceel is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied bij toekomstig klimaat - middelgrote kans. De overstromingsdiepte is maximaal 36 cm. Het maximale overstromingspeil ligt op dat moment in werkelijkheid op 7,37 m TAW. Het vloerpeil van het gebouw wordt voorzien op 7,67 m TAW om voldoende marge te hebben ten opzichte van het maximale overstromingspeil.

Aangezien er geen bergingsruimte voor water verloren mag gaan, werd vervolgens berekend welk compensatievolume nodig is. Hierbij werd in acht genomen dat enkel het gebouw verhoogd wordt, de omgeving zal niet opgehoogd worden. Voor deze compensatie werden in eerste instantie bouwtechnische maatregelen overwogen. Een deel van het gebouw, namelijk de structuur, zal zwevend uitgevoerd worden.

Door het volume te berekenen tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil werd een totaal te compenseren volume bekomen van 371 m³. Er wordt een totaal compensatievolume van 494 m³ voorzien.

Het provinciaal beleidskader wateradvies stelt dat om het compensatievolume op de juiste locatie en de juiste manier aan te leggen, men moet onderzoeken van waar het water afkomstig is. Het water is vermoedelijk afkomstig van de wegenis rond de parking van SoGent, de parking van De Punt en het Arbedpark. Rekening houdende met de verwachte locatie van de buffer, wordt verwacht dat er geen significante impact is op de afwatering van deze percelen.

Bijlage 8: Hittekwaetsbaariheidskaart

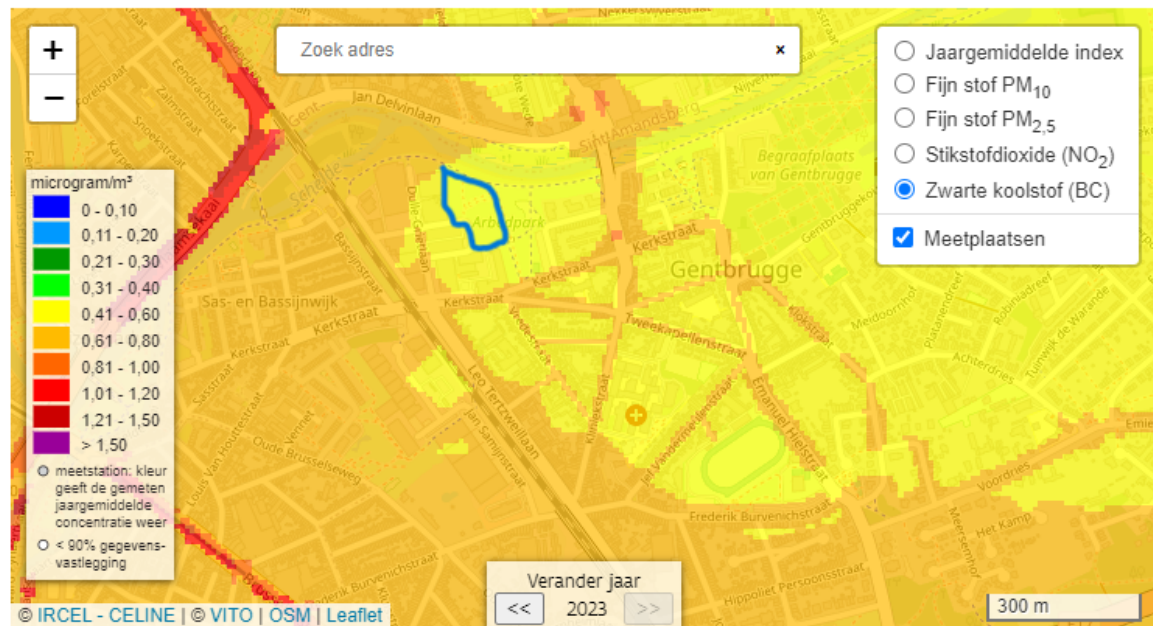


Vlaanderen - Departement Zorg, Hittekwaetsbaariheidskaart, 2024

Bijlage 9: Luchtvervuiling

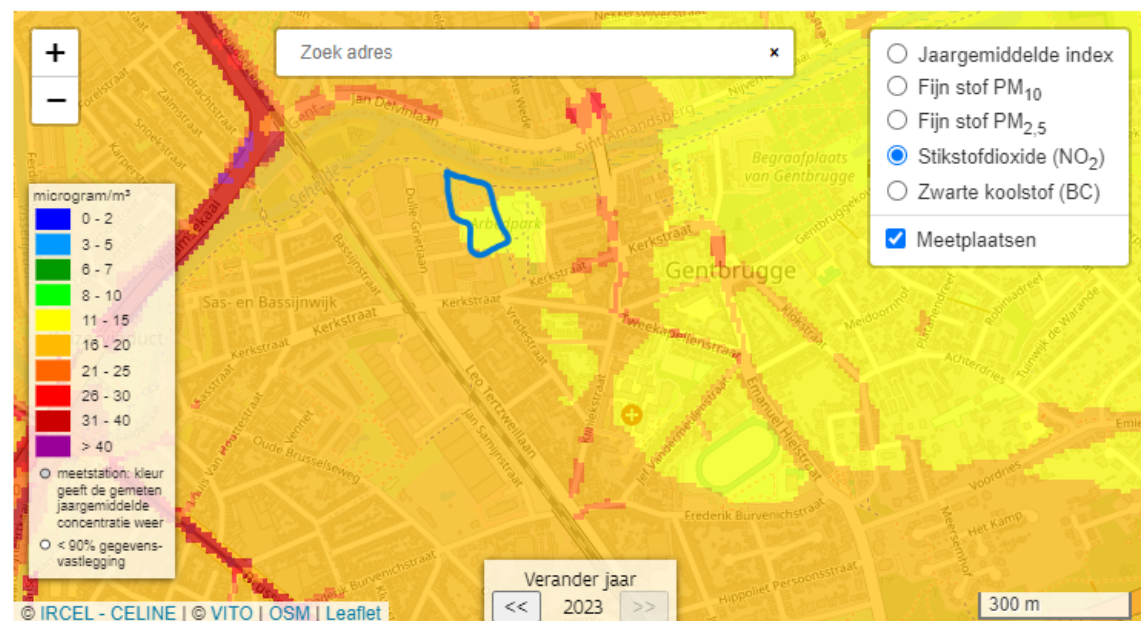
Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen?

Bekijk op onderstaande kaart de jaargemiddelde luchtkwaliteit in Vlaanderen. Onderaan de kaart kan je doorklikken naar voorgaande jaren.



Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen?

Bekijk op onderstaande kaart de jaargemiddelde luchtkwaliteit in Vlaanderen. Onderaan de kaart kan je doorklikken naar voorgaande jaren.



NO₂ en Black Carbon (BC) concentraties.

Bijlage 10: Mobiliteitstoets

3.1.5 TOTALE VERKEERSGENERATIE BEDRIJFSGEBOUW HOTA EN ONBETAALBAAR

De totale verkeersgeneratie door het project wordt bekomen door de verkeersgeneratie van de verschillende functies op te tellen. Dit wordt samengevat in onderstaande tabel. Tijdens het ochtendspitsuur komen 10 pae naar de site en rijden er 2 pae weg. Gedurende de avondspits komen 2 pae toe en rijden er 7 pae weg. Op dagbasis zijn er 71 inrijdende en 71 uitrijdende auto's.

TAB 11

Totale verkeersgeneratie

AANTAL AUTOBEWEGINGEN TOTAAL (IN PAE)	OSP (8U-9U)			ASP (17U-18U)			DAG (0U-24U)		
	IN	UIT	TOT	IN	UIT	TOT	IN	UIT	TOT
Ateliers en kantoren	9	2	11	2	7	9	58	58	116
Werknemers	6	0	6	0	4	4	17	17	34
Bezoekers	1	0	1	0	1	1	7	7	16
Zwaar verkeer	2	2	4	2	2	4	34	34	68
Horecazaak	0	0	0	1	1	2	9	9	18
Werknemers	0	0	0	0	0	0	3	3	6
Bezoekers	0	0	0	1	1	2	6	6	12
Conciërgewoning	0	0	0	0	0	0	2	2	4
Bewoners	0	0	0	0	0	0	2	2	4
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	9	2	11	3	8	11	69	69	138

3.1.6 PARKEERBEHOEFTE

3.1.6.1 FIETS

OP BASIS VAN RICHTLIJNEN STAD GENT

De minimale fietsparkeerbehoefte van het project wordt geraamd op basis de fietsparkeereisen van de stad Gent¹⁰. Deze worden hieronder samengevat voor de relevante functies van dit project. Voor horecazaken wordt geen fietsparkeereis gegeven, de fietsparkeerbehoefte ervan wordt geraamd op basis van het aantal aanwezige werknemers en bezoekers.

De stad Gent gaat voor een arbeidsintensief bedrijf uit van maximaal 30m² bvo per arbeidsplaats. Voor de 2462m² atelierruimte in het project zou dit betekenen dat er 82 werknemers werken in de ateliers. In hoofdstuk 3.1.2.1.1 werd geraamd dat er op een gemiddelde werkdag 81 werknemers aanwezig zijn in de ateliers én kantoorruimte. Op basis van de plannen worden in ieder geval meer dan 13 kantoorbedienden per dag verwacht, waardoor de ateliers als een arbeidsextensief bedrijf gezien kunnen worden.

¹⁰ https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20240223_deelnota_parkeerrichtlijnen_layout_v8.pdf

4.1 Samenvatting afwijkingen op BPA (art. 2.5 Zone voor bedrijven)

Inleiding

Verwijzend naar art.4.3.1. van VCRO , 4.4.9/1 (afwijken van bijzondere plannen van aanleg (BPA's), vragen we volgende gemotiveerde afwijkingen aan.

Deze afwijkingen zorgen voor een betere ruimtelijke inplanting van het project en blijft er een afstand behouden tot het aangrenzende park.

Toelichting artikel 4.4.9/1

Bij het decreet van 8 december 2017 werd een artikel 4.4.9/1 ingevoerd in de VCRO, dat een bijkomende afwijkmogelijkheid voorziet voor het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen, gelegen binnen de contour van een bijzonder plan van aanleg (BPA) dat ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De afwijkmogelijkheid blijft beperkt tot BPA's die een verfijning inhouden van een limitatieve lijst van gewestplanbestemmingen (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied). Ze geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed. Een beroep op de regeling om af te wijken van de BPA-voorschriften kan niet inhouden dat men ook afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming. Die is immers nog onverkort van toepassing.

*Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften **of het plan**. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen). De afwijkmogelijkheid kan dus in praktijk ook worden toegepast op het plangedeelte van BPA's. Op het plan ingetekende 'tuinzones' bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling. Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook, Er kan dus van deze regeling gebruik gemaakt worden om bijvoorbeeld bebouwing toe te laten in een voortuinstrook of er kan worden afgeweken van de bouwvrije zijdelingse stroken. Zoals hierboven reeds aangehaald geldt deze afwijkmogelijkheid enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en niet voor wat wegenis, openbaar groen en erfgoed betreft.*

Overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO wordt deze aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Afwijking op bouwhoogte

Het BPA laat een bouwhoogte tot 20m toe over een beperkt gedeelte van het perceel (10%). We stellen voor de bouwhoogte van de hoofdbouw langs de Dulle-Grietlaan (ca 32%) naar ca. 19,90m te brengen , evenredig qua hoogte als het naastgelegen gebouw.

We voorzien met dit ontwerp een gebouw met een kleinere footprint, en met een totale bruto vloeroppervlakte van 4907,3 m2 of 5884,63 m2 indien ook de onverwarmde buitenconstructies worden meegerekend. Dit blijft dus nog ruim onder de berekende toegestane 6602,4 m2 in bovenstaand punt.

Het gedeelte dat we bebouwen, wordt ingeplant op de rooilijn (langs de Dulle Grietlaan), waar een hoogte tot 19,90m verantwoordbaar en ook wenselijk is. Hier sluiten we immers aan bij de context van het bestaande bedrijfsgebouwen, waarbij de hoogte van het bestaande gebouw van De Punt (hoogte 19,90m) de referentiehoogte is.

Ruimtelijke indeling fietsenstallingen:

De fietsenstalling is ruimtelijk als volgt ingedeeld:

-Voor werknemers: 49 fietsparkeerplaatsen (waarvan 10 buitenformaat en 39 standaardformaat) in een afgesloten (met badge) fietsenstalling op de gelijkvloers. Samen met de 7 bezoekersplaatsen en 6 deelfietsen zijn er in totaal 62 parkeerplaatsen op de gelijkvloers.

-Verder zijn er fietsenstallingen voorzien op alle verdiepingen (44 stuks), toegankelijk via de trappen en via de lift.

De as-op-as-afstand wordt voorzien op 50cm volgens huidige eisen en vooraf afgetoetst met dienst mobiliteit.

Verder is afgesproken dat een sitevervoersplan zal opgemaakt worden op basis van concrete cijfers wanneer een duidelijk beeld is van het tewerkstellingsprofiel van de huurders/gebruikers bij gebruik van het gebouw.

Toetsing aan het BPA:

Het BPA vereist overdekte fietsenstallingen, in aantal minimum 15% van het aantal ingeschatte werknemers. Er worden voor het project 122 werknemers ingeschat, wat dus neerkomt op (naar boven afgerond) 19 vereiste fietsparkeerplaatsen volgens de vereisten van BPA. Het project is dus meer ambitieus en toekomstgericht en voorziet in totaal 106 fietsparkeerplaatsen en dit is bovendien nog meer dan de 75 plaatsen die doorheen het traject voorbesproken werden met de stedelijke diensten in het kader van duurzame mobiliteit.

Openbaar vervoer

De site is vlot bereikbaar via openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op 500m (6 min.) wandelafstand.

Het station Gentbrugge bevindt zich op 1km (13 min.) wandelafstand of 3 min. fietsafstand.

Bijlage 11: Uitbreiding bedrijvencentrum De Punt

12 Te verwachten effecten op de omgeving en milieu

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen een milieueffectrapportage. **Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.**

Het bedrijvencentrum vraagt een algemene vergunning aan (analoog aan deze van het bestaande bedrijvencentrum). Huurders die een eventuele bijkomende vergunning nodig hebben zullen hiervoor zelf moeten instaan. De gesprekken met de potentiële huurders die momenteel lopende zijn met Larmuseau en De Draak hebben al volgende informatie opgeleverd. Larmuseau wenst zijn huidige milieuvergunning te herlocaliseren. De Draak zal geen koffie branden op de site. (dit gebeurd op een andere locatie). Deze aanvragen vallen buiten deze vergunningsaanvraag.

12.1 Effecten op mobiliteit

Invloeden op mobiliteit worden beschreven onder punt 10.

12.2 Effecten op waterhuishouding

Invloeden op waterhuishouding worden beschreven onder punt 8.

12.3 Effecten op natuur en bodem

Invloeden op natuur en bodem worden beschreven onder punten 6 en 7.

12.4 Effecten op luchtkwaliteit

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de luchtkwaliteit kunnen hebben.

12.5 Effecten op geluid of trillingen

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed zullen hebben op het geluidscomfort/ trillingen zullen veroorzaken.

12.6 Effecten op zware ongevallen of rampen

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze zware ongevallen of rampen zullen veroorzaken.

12.7 Effecten op beschermd landschap of onroerend erfgoed

De aanvraag ligt niet in beschermd landschap en is geen deel van onroerend erfgoed.

Bijlage 12: Klimaatplan Gent 2020-2025

Hoofdstuk 11: Doelstellingen omtrent klimaatadaptatie

11.1. Doelstelling

Klimaatverandering maakt Gent vatbaar voor meer en intensere hittegolven, extremere neerslag en langere droogteperiodes. Dat laat zich ook vandaag al voelen. We moeten onze stad op die veranderingen voorbereiden, om ze aangenaam, leefbaar, gezond en veilig te houden voor onze inwoners, instellingen en bedrijven. Dat heet klimaatadaptatie.

Vanuit de Stad hebben we een ambitieus doel vooropgesteld: tegen 2030 willen we klimaatrobuust zijn. Dat betekent dat we de stad zo inrichten dat we bestand zijn tegen te veel of te weinig water en het leefbaar en werkbaar blijft tijdens hittedagen.



Stad Gent | Klimaatplan 2020-2025

Concreet stellen we volgende doelstellingen voorop voor een klimaatrobuust Gent:

1. De ondergrond van Gent werkt als een spons, zodat de stad en haar inwoners minimale hinder ondervinden van wateroverlast en droogte.

Een regenbui die tot 1 keer om de 20 jaar voorkomt, mag, nu en in de toekomst, geen schade aan gebouwen, wegen of andere stedelijke infrastructuur veroorzaken in Gent.

De doelstelling voor droogte zal na afloop van de droogtestudie bepaald kunnen worden.

2. We voorkomen hittestress door Gent af te koelen met groen.

Gent blijft voor iedereen leefbaar en werkbaar, ook tijdens hittedagen.

124



Om Gent klimaatrobuust te maken, zetten we in op volgende principes:

- We voorkomen een verdere netto toename van de bodemafdekking door bebouwing en verharding. We beperken bebouwing en verharding tot het functionele minimum, vervangen verharding waar mogelijk door groen, door waterdoorlatende verharding of verharding met natuurlijke infiltratie.
- Bij de integrale heraanleg van openbaar domein streven we jaarlijks naar een vermindering van de verharding van 15 % als gemiddelde over de verschillende projecten heen, ook bij parken.
- We zetten maximaal in op bronmaatregelen om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse vast te houden om te hergebruiken of te laten infiltreren in de bodem via groen of infiltratievoorzieningen.
- Bij de bouw van infiltratie- en buffervoorzieningen kiezen we voor aanpasbare ontwerpen. Ze kunnen op termijn aangepast worden aan heviger neerslag.
- Nieuwe stadsontwikkelingsprojecten zijn maximaal hemelwaterneutraal. Neerslag wordt ter plaatse opgevangen en gaat niet naar de riolering. De ruimte voor water (bovenop de ruimte voor groen) bedraagt minstens 7 % van de afwaterende oppervlakte.
- Het grootschalige groen-blauwe netwerk wordt verder uitgebreid: de vijf groenpolen en acht groenklimateassen worden verder gerealiseerd als ventilatiecorridors in het stedelijk netwerk.

- We bouwen de wijkparken en het woongroen verder uit, met extra aandacht voor de dichtbebouwde wijken van de binnenstad of 19de-eeuwse gordel.
- Bomen zijn van grote waarde voor een klimaatrobuuste stad, ze zorgen voor schaduw en afkoeling, wateropvang en helpen de biodiversiteit. We zetten dan ook in op het vergroten van het bomenbestand van de stad. Bij heraanleg van het openbaar domein worden bomen aangeplant die zorgen voor schaduw en afkoeling. Daarbij wordt uitgegaan van de vuistregel om minstens 1 boom per 5 parkeerplaatsen te voorzien.
- We kiezen voor groendaken en groene gevels op stadsgebouwen en stimuleren Gentenaars en Gentse bedrijven om dat ook te doen.
- We zetten in op adaptief beheer van de verschillende vormen van stedelijk groen en natuur
- We hebben aandacht voor verkoelende infrastructuur zoals witgekleurde materialen, schaduwinfrastructuur en zonnewering.

Bijlage 13

Apostelbosje en Arbedpark bewijzen: Gent heeft een nieuw RUP Groen nodig

10 februari 2025 at 4:03pm



Sinterklaas 2021 was een mooie dag voor groenminnende Gentenaars: die dag werd het RUP Groen van kracht, een unicum in Vlaanderen. Gent beschermde in één klap 370 hectare door de bestemming te veranderen: van hard naar zacht (natuur). Een knappe krachttoer. Vandaag zien we dat we een tweede **RUP Groen** nodig hebben – dringend.

De bestemming van een perceel geeft de eigenaar ervan juridische zekerheid: er mag wel of geen woning, zeepfabriek of technoclub op gebouwd of uitgebaat worden. Mooi. Alleen: maar liefst driekwart van de Gentse oppervlakte heeft een harde bestemming. Op heel wat van de gronden waarop in principe gebouwd mag worden, staat vandaag een bos of er ligt een moeras of de grond is op nog een andere manier waardevol. Die waardevolle open ruimte moeten we dus beschermen, ook al omdat Gent extreem verhard is (bijna 40 procent, wat zelfs in het sterk verharde Vlaanderen bijzonder veel is). En dat kan dus alleen met een bestemmingswijziging.

Vogelvrij

Gent heeft knap gepioneerd met het RUP Groen. Maar wat zien we vandaag? Elk waardevol gebied dat destijds níet in het RUP werd opgenomen, lijkt vogelvrij verklaard. **De Leegte in Drogen**, het Apostelbosje nabij Sint-Anna, de open ruimte die tegen het Arbedpark aanschurkt en tal van andere waardevolle onverharde plekken: ze dreigen allemaal, net als heel veel andere restjes groen, te verdwijnen onder een laag beton.

Het Betonrapport 2024, een onderzoek van Natuurpunt en Breekijzer, maakt de opdracht voor Gent concreet: 369 hectare waardevolle open ruimte moet dringend beschermd worden. Daarvoor is dus een tweede RUP Groen nodig. En daarmee zijn we er nog niet: om de doelstellingen van Vlaanderen (betonstop) te realiseren, moet Gent tegen 2030 175 hectare actief ontharden.

Woningnood

In zachte bestemmingen onthardt Gent met mondjesmaat (14 vierkante meter per dag), maar in de harde bestemmingen draaien de betonmolens nog altijd aan volle snelheid: elke dag wordt 1251 vierkante meter verhard, dat is elke 8 dagen een hectare (= oppervlakte Vrijdagmarkt) aan verharding erbij. Onder meer de havenactiviteiten zijn daarvoor verantwoordelijk.

Gent zit met een nijpende woningnood. Gents MilieuFront (lid van de [Gentse Wooncoalitie](#)) wil ook dat er meer gebouwd wordt, en doordacht verhoogd. Maar we willen ook dat dat verstandig gebeurt. Een minuscuul bosje in het hart van de stad te grabbel gooien, tegen uitspraken van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State in: niet verstandig ([Apostelbosje](#)). Bebouwing toelaten in nat gebied (waarbij de terrassen zelfs op palen gezet moeten worden): niet verstandig (Leegte). De Stad moet hier duidelijk stelling durven nemen.

Kwaliteitskamer

Gents MilieuFront hoopt dat ook de Kwaliteitskamer zich hierin vaker duidelijk durft uitspreken. Neem nu het dossier rond de twee kavels in het Arbedpark. In zijn advies somt de Kwaliteitskamer op waarom ze werd betrokken. Een van de redenen: 'beeldbepalende ligging aan groenklimaat-as op onbebouwd terrein'. Maar in het eigenlijke advies gaat het over architecturale waarde en ruimtelijke samenhang en dergelijke. Allemaal prima, maar over de vraag of het überhaupt wenselijk is om op deze kavels te bouwen: geen woord. GMF blijft daarom vinden dat er een landschapsarchitect in de Kwaliteitskamer zou moeten zetelen.

Vlaanderen

Vlaanderen maakt het Gent natuurlijk niet gemakkelijk. Een totaal onbetaalbare planschaderegeling, afgewenteld op lokale besturen, stelt privébezit boven het algemeen belang. Toch pleit dat het stadsbestuur niet vrij. We bevinden ons in een reusachtige en veelzijdige crisis met onder meer ernstig biodiversiteitsverlies en een ontwricht klimaat met neerslag- en hitte-extremen. Stad Gent moet absoluut alle zeilen bijzetten om hieraan het hoofd te bieden. De Gentenaars hebben dringend een nieuw RUP nodig. Want zonder ingrijpend beleid wordt morgen niet beter dan vandaag – integendeel. Of positiever verwoord: dankzij doortastend beleid kan het stadsbestuur onze stad vandaag voorbereiden op de grote uitdagingen van morgen.

Bijlage 14

Uittreksel uit het Hemelwater- en droogteplan van de Stad Gent (p. 218-219):

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/water-bodem/hemelwater-en-droogteplan-stad-gent>

Actie 13: Onderzoeken van de nog bebouwbare percelen in pluviaal en fluviaal overstromingsgebied

Trekker: Departement Stedelijke Ontwikkeling

Gent telt meer dan 2000 percelen met een woonbestemming, die op dit moment (nog) niet bebouwd zijn. In principe moeten de eigenaars hiervoor een 'Belasting op Onbebouwde Percelen' betalen, maar af en toe botsen we op het feit dat we enerzijds belastingen heffen om te stimuleren dat percelen bebouwd worden, en anderzijds op een ruimtelijk/sectorale benadering waaruit blijkt dat we bepaalde percelen misschien liever niet willen bebouwen. Dit is bijvoorbeeld zo in waterrijke gebieden waar bijkomende bebouwing te vermijden is vanuit waterveiligheid standpunt.

Uit analyse blijkt dat van de meer dan 2000 percelen een 30-tal percelen nog bestemd zijn voor wonen maar volledig of gedeeltelijk gelegen zijn in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Een kleine 500 percelen zijn volledig of gedeeltelijk gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Bovenstaande analyse focust op percelen met woonbestemming, maar hetzelfde geldt voor percelen met een bestemming die een gebouw toelaten (bijvoorbeeld economische functie).

Indien een vergunningsaanvraag wordt ingediend voor één van deze percelen dan zal de Stad op dat moment inschatten wat de impact van de aanvraag op het watersysteem is via de watertoets (onder andere expert judgement op basis van kennis van het lokale watersysteem). Een negatieve watertoets leidt over het algemeen tot een weigering van de vergunning.

Eerder dan te wachten op een vergunningsaanvraag, wil de Stad Gent proactief screenen of bebouwing op deze bebouwbare percelen in overstromingsgebied wel gewenst is, en welke voorwaarden eventueel gesteld moeten worden in geval van bebouwing. Het is immers niet zo dat een watergevoelig perceel altijd volledig onbebouwbaar is. In sommige gevallen kan bebouwing namelijk samengaan met maatregelen die het watersysteem ten goede komen en zo de impact van de bebouwing opheffen. Het is de bedoeling om deze afweging te maken op basis van inzicht in het watersysteem en de lokale randvoorwaarden. In de eerste plaats zal de Stad Gent een globaal afwegingskader opstellen. Als voor bepaalde percelen blijkt dat dit afwegingskader niet afdoende is om een overwogen inschatting te maken, is gebiedsgericht onderzoek aangewezen.

Wanneer blijkt dat het niet (meer) verantwoord is om op bepaalde percelen te bouwen, wordt bekeken welke verdere stappen ondernomen kunnen worden. Het hoeft geen betoog dat dit een complex vraagstuk is waar niet alleen de Stad Gent maar ook andere steden en gemeenten mee geconfronteerd worden. We kaarten deze problematiek aan bij de Vlaamse Overheid.