

Voorontwerp RUP nr. 178  
Sint-Bernadettestraat  
Stedenbouwkundige voorschriften

# Colofon

## Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

## Publicatiedatum

15 april 2024

## Contact

Koen Lepla – ruimtelijk planner

[koen.lepla@stad.gent](mailto:koen.lepla@stad.gent)

Tel. 09/266 79 50

## Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

## Bezoekadres (na afspraak)

Stadskantoor - Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09 266 79 50 Mail: [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent) [www.stad.gent/baliebouwen](http://www.stad.gent/baliebouwen)

## Kernteam Stad Gent

---

Koen Lepla

Stad Gent- Dienst Stedenbouw en  
Ruimtelijke planning

---

Pieter Van Bulck

Stad Gent – Dienst Milieu en Klimaat

---

MER - deskundigen

ANTEA

---

# Inhoud

<b>1. Leeswijzer</b>	<b>4</b>
<b>2. Toelichting bij de wijze van meten en gehanteerde begrippen</b>	<b>5</b>
2.1. Wijze van meten	5
2.2. Begrippen	6
<b>3. Algemene stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>7</b>
3.1. Tijdelijke inrichtingen	7
<b>4. Stedenbouwkundige voorschriften per zone</b>	<b>8</b>
4.1. Zone voor sociaal wonen (Z1)	8
4.1.1. Bestemming	8
4.1.2. Inrichting	9
4.1.3. Bijzondere afwegingscriteria	10
4.2. Zone voor park (Z2)	11
4.2.1. Bestemming	11
4.2.2. Inrichting	12

# 1. Leeswijzer

De stedenbouwkundige voorschriften zijn de verordenende vertaling van de inhoudelijke opties die uit de visie en de krachtlijnen zijn geselecteerd. Dit document maakt deel uit van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 178 Sint-Bernadettestraat en is opgebouwd in tabelvorm.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Het linkerdeel van de tabel geeft extra duiding bij het stedenbouwkundig voorschrift. Deze tekst is **niet verordenend** en beperkt zich tot die delen uit het stedenbouwkundig voorschrift die meer uitleg behoeven.

## Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

De stedenbouwkundige voorschriften bevinden zich in het rechtergedeelte van de tabel en zijn **verordenend**. De voorschriften moeten gelezen en geïnterpreteerd worden vanuit de toelichting in de linkerkolom.

## 2. Toelichting bij de wijze van meten en gehanteerde begrippen

### 2.1. Wijze van meten

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De bouwhoogte wordt hier gemeten door het aantal bouwlagen op te geven. Technische installaties zoals gedefinieerd onder 2.2 hoeven niet meegerekend te worden om de bouwhoogte of het aantal bouwlagen te bepalen.</p>	<p><b>Bouwhoogte:</b> de bouwhoogte in aantal bouwlagen wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de weg. Een bouwlaag is minimum 2,7m en maximum 3,2m. Voor de gelijkvloerse bouwlaag wordt minimum 2,7 en maximum 4,00 gerekend.</p> <p><b>Netto vloeroppervlakte:</b> de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.</p>

## 2.2. Begrippen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De term 'woonondersteunende functies'. Voorbeelden zijn (niet-limitatief): krantenwinkels, broodjeszaken, buurtsupermarkt, afhaalpunten voor e-commerce, lokaal verdeelpunt van stadslandbouwproducten, buurtcafé, kinderdagverblijf, huisartsenpraktijk, kinesistenpraktijk.</p>	<p><b>netto handelsoppervlakte:</b> de oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte</p> <p><b>woonondersteunende functies:</b> gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kantoren, recreatie, reca en detailhandel die zich in hoofdzaak richten op de bewoners van de onmiddellijke omgeving.</p>
<p>Voorbeelden zijn HVAC (heating, ventilation, airconditioning), liften, PV-panels.</p>	<p><b>sociale woningen:</b> de sociale huurwoningen zoals vermeld in artikel 1.3 §1 49° van de Vlaamse Codex Wonen, met uitsluiting van woningen die onderverhuurd worden.</p> <p><b>technische installaties:</b> installaties of zelfstandige onderdelen ervan die geen verblijfsfunctie hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van een gebouw.</p>

## 3. Algemene stedenbouwkundige voorschriften

### 3.1. Tijdelijke inrichtingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Tijdelijke inrichtingen zijn interessant om de periode tot de nieuwe invulling te overbruggen. Dit soort inrichtingen biedt ook ruimte voor experiment in een stad en laat de ruime buurt kennis maken met het gebied en zijn toekomstige mogelijkheden. De gestelde termijn laat de vergunningverlenende overheid toe om de aanvraag te evalueren in het licht van de realisatie van de voorgeschreven bestemming of desgevallend bij te sturen om ongewenste effecten tegen te gaan. Belangrijk is wel dat de betrokken functies de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. In het bijzonder mogen de functies geen overlast, privacy- of geluidshinder veroorzaken voor de omgeving.</p> <p>In functie van het zo lang mogelijk behouden van de bomen die nog aanwezig zijn, mogen geen werken uitgevoerd worden die het voortbestaan van bomen in het gedrang brengt.</p>	<p>In de zone voor sociaal wonen (Z1), zijn tijdelijke invullingen mogelijk voor een periode van <b>maximaal 5 jaar</b> en dit onder de vorm van <b>horeca, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen</b> (met uitzondering van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten), <b>economische functies, ondersteunende voorzieningen, stadsgerichte landbouw of socio-culturele activiteiten</b> en dit voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.</p> <p>Deze tijdelijke invullingen zijn enkel mogelijk op braakliggende terreinen en in verplaatsbare of demonteerbare constructies en in afwachting van de definitieve realisatie van de woonwijk.</p> <p>In functie van de tijdelijke inrichting mogen geen bomen gerooid of gesnoeid worden noch graafwerken in de wortelzone uitgevoerd worden.</p>

## 4. Stedenbouwkundige voorschriften per zone

### 4.1. Zone voor sociaal wonen (Z1)

#### 4.1.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Zowel wonen als aan wonen ondersteunende functies zijn toegelaten.</p>	<p>Toegelaten bestemmingen: wonen, handel, reca, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, wegenis, openbare en private groenvoorzieningen.</p>
<p>Om aan de hoge nood aan sociale huisvesting tegemoet te komen, worden enkel sociale woningen toegestaan.</p>	<p>Wonen is enkel toegelaten onder de vorm van sociale woningen.</p>
<p>Aan het wonen ondersteunende functies (handel, reca, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen...) zijn eveneens toegelaten. Gezien de ligging nabij een wijkknooppunt zijn aan het wonen ondersteunende functies zeer gewenst. Deze functies zorgen er bovendien voor dat de wijk ook door mensen uit de ruimere buurt bezocht wordt. Om het buurtgebonden karakter voor een handelsruimte te verplichten wordt een maximale netto-oppervlakte bepaald per handelsoppervlakte.</p>	<p>Aan wonen ondersteunende functies zijn toegelaten in de volledige zone. Deze zijn buurtgebonden en worden bij voorkeur gelokaliseerd op de westelijke helft van de zone, aansluitend op de Sint-Bernadettestraat.</p> <p>De maximale netto handelsoppervlakte per handelsruimte bedraagt 380 m<sup>2</sup>.</p>
<p>De groenbehoefte voor deze wijk wordt deels gerealiseerd binnen de zone voor park. Het resterende deel moet voorzien worden binnen de zone voor sociaal wonen, bij voorkeur in één of meerdere robuust aaneengesloten gehelen. In</p>	<p>In deze zone wordt minimum 2500 m<sup>2</sup> openbaar groen voorzien en behouden. Bij de berekening van de oppervlakte aan recreatief openbaar groen worden volgende elementen niet meegerekend: toegangswegen tot woningen inclusief</p>



deze oppervlakte worden verhardingen die niet in functie van de parkfunctie aangelegd zijn niet meegerekend.

wegen voor laden- en lossen, diensten en nooddiensten, fietspaden, ruimte voor hemelwateropvang en ruimte boven ondergrondse parkings.

#### 4.1.2. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Om een voldoende dichtheid te halen en om de relatie publiek domein woning te behouden wordt de maximale bouwhoogte bepaald op 5 bouwlagen.</p>	<p>De maximale bouwhoogte over de volledige zone bedraagt 5 bouwlagen.</p>
<p>Om voldoende gezinsvriendelijke woningen te hebben wordt een minimum aan grondgebonden woningen opgelegd.</p>	<p>Minimum 1/3 van het aantal woningen in deze zone is een grondgebonden woning.</p>
<p>Om de wijk voldoende toegankelijk en uitnodigend te maken en om ruimte te creëren voor een wekelijkse markt, wordt een pleinruimte voorzien voor de kerk aan de overkant van de straat.</p>	<p>Op de locatie van de 'indicatieve aanduiding voor stedelijk plein' wordt een stedelijk plein ingericht. Dit plein wordt ingericht met hoogstammig groen.</p>
<p>Als een hedendaagse tuinwijk moet het openbaar domein zo groen mogelijk ingericht te worden. Hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van het openbaar domein. Deze dienen in minstens de oost-west georiënteerde straten voor te komen. De bestaande bomenrij langs de Sint-Bernadettestraat wordt behouden.</p>	<p>Het openbaar domein wordt zo groen mogelijk ingericht. De N-Z georiënteerde Sint-Bernadettestraat en oost-west georiënteerde straten in de nieuwe woonwijk worden voorzien van structurerend hoogstammig groen.</p>

In een tuinwijk gaat speciale aandacht naar het groene karakter van de tuinen. Onder meer in functie van klimaatadaptatie moeten de voorziene tuinen voor minstens 50% onverhard zijn en groen ingericht zijn. Bijgebouwen, niet passend binnen het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept, zijn niet toegelaten.

Voor de betekenis van ‘technische installaties’ verwijzen we naar de begrippenlijst. De aanvraag moet duidelijk aantonen waarom de betrokken installaties niet in het gebouw kunnen worden ondergebracht. De specifieke maatvoering van deze constructies is erg afhankelijk van het type en nu moeilijk te voorspellen. Het is belangrijk altijd de best beschikbare technieken te gebruiken om ervoor te zorgen dat ze niet storen voor hun omgeving. Door de technieken verder naar achteren te plaatsen op een dak, zijn ze bv. niet meer zichtbaar vanop de straat. Door ze te overkappen, zijn ze niet meer zichtbaar voor de bewoners van de hogere gebouwen in de omgeving.

Tuinen bij de woningen zijn voor min. 50% onverhard en groen ingericht. Verharding in de tuin is enkel mogelijk in functie van terrassen en tuinpaden. Per private tuin is één tuinkast met een maximum oppervlakte van 3 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 2,5m toegelaten. De tuinkast wordt voorzien tegen de woning aan op de erfrens met de burens.

Alle technische installaties moeten binnen het volume van de gebouwen komen. Als dat technisch niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast in het architecturaal en stedenbouwkundig concept. De best beschikbare technieken moeten worden aangewend om de visuele, geluids- en luchthinder te beperken, zowel naar binnen als naar buiten.

### 4.1.3. Bijzondere afwegingscriteria

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Hiertoe kan het nuttig zijn om de vergunningverlenende overheid bijkomende informatie te bezorgen, bv. onder de vorm van een inrichtingsplan of masterplan voor de volledige projectzone. Indien van toepassing kan eventueel een boomeffectanalyse (BEA) bijkomende informatie aanleveren.</p>	<p>Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag in de zone, die een belangrijke invulling geeft aan de zone, moet beoordeeld worden, rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de onmiddellijke omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de mogelijkheid tot ruimtelijke en functionele samenhang waarbij de schaal, morfologie, de ligging t.o.v. ander functies, de groenstructuur, het materiaalgebruik, de structuur van de bebouwing en de eventuele fasering bepalend zijn</li> </ul>

- het respecteren van de stedenbouwkundige voorschriften bij iedere stedenbouwkundige aanvraag en bij iedere (bouw)fase.
- een aanvaardbare mobiliteit over de volledige zone en de omgeving: op vlak van bereikbaarheid, parkeergelegenheid, verkeersopwekking en verkeersbewegingen.
- een aanvaardbaar milieuprofiel over de volledige zone: op vlak van de normale en de extra milieuhinder en de waterhuishouding.

## 4.2. Zone voor park (Z2)

### 4.2.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Binnen het bebouwd weefsel streven we naar een netwerk van groen ruimtes die, op deze locatie, als groenklimaatas fungeren. Parkgebieden zijn in hoofdzaak rustige, groene ruimtes.</p> <p>Een beperkte invulling met zachte recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van dit gebied. Het gaat bijvoorbeeld over wandelen, picknicken, spelen, sporten buiten clubverband, enz. De recreatiefunctie dient steeds ondergeschikt te zijn aan de parkfunctie. De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke recreatieve mogelijkheden er zijn.</p> <p>Voorbeelden van recreatie die niet meer als ondergeschikt aan de parkfunctie beschouwd kan worden zijn tennisvelden, kunstgrasvelden, grootschalig skatepark, enz.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit park heeft een ontmoetingsfunctie.</p> <p>Alle vormen van recreatief medegebruik zijn toegelaten voor zover ze de parkfunctie niet in het gedrang brengen.</p>

Een deel van een bestaande school bevindt zich eveneens binnen deze zone. Zo lang de huidige onderwijsactiviteiten worden voortgezet mogen deze terreinen verder voor deze activiteit worden gebruikt.

Zolang de bestaande schoolfunctie actief blijft, kan de bestaande gemeenschapsfunctie behouden blijven. Bij het stopzetten van de schoolactiviteit begint de bestemming van de zone voor park te gelden.

## 4.2.2. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van het park staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie, enz. Bij de heraanleg van het park zijn o.a. werken (afgravingen of verhardingen) in functie van sport of spel mogelijk. Dit moet steeds afgewogen worden in functie van de schaal, de identiteit en de draagkracht van het park en rekening houdend met de abiotische toestand van het terrein (bodem, water, reliëf).</p> <p>Binnen het parkgebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. Daarom worden nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park. Als dergelijke constructies worden beschouwd: zitbanken, speeltoestellen, kunstwerken, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, fietsenstallingen, petanqueveld, trapveldje, enz...</p> <p>De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van parken voor voetgangers en fietsers staat voorop. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het groene karakter van het park of recreatief medegebruik of waterbeheer, zijn toegelaten voor zover er rekening gehouden wordt met de natuurwaarden, de landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden van dit parkgebied.</p> <p>Nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies ten behoeve van de publieke parkfunctie of kleinschalige constructies ten behoeve van de uitdovende gemeenschapsfuncties op het schoolterrein.</p> <p>Verharding is toegestaan in functie van publieke toegankelijkheid (fietsen, wandelen) of in functie van verblijfsruimtes in het park. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p>

Andere wegenis is niet toegestaan met uitzondering van één extra brandweerweg. Deze verbindt het Ombeekhof met de Sint-Bernadettewijk.

Wegenis in functie van nooddiensten is in deze zone toegestaan. Deze is beperkt tot de strikt noodzakelijke verbindingen.