

RUP 153 B Antwerpsesteenweg – Orchideestraat

Nota over aanpassingen na openbaar onderzoek en advies GECORO 14/05/2018

Versie 21 mei 2018

Bezwaren m.b.t. de thema's mobiliteit en infrastructuur N70

Algemeen advies nr. 1 over de bezwaren m.b.t. de thema's MOBILITEIT en INFRASTRUCTUUR N70

Op vlak van mobiliteit onderschrijft de GECORO alle argumenten met betrekking tot de slechte en onveilige staat van de fietspaden. Ook dat de MER-analyse enkel uitspraken doet over (de doorstroming van) gemotoriseerd verkeer is terecht. De GECORO onderschrijft eveneens de conclusie dat bijkomende (bouw)ontwikkelingen voorzien in het RUP, de onveiligheid op de steenweg zal doen verhogen.

De GECORO is van oordeel dat de veiligheid op de steenweg eerst moet worden aangepakt alvorens nieuwe ontwikkelingen toe te laten. Het aanpakken en uitvoeren van dit veiligheidsprobleem heeft juridisch geen relatie tot dit nieuwe RUP. Binnen de huidige bestemmingsvoorschriften kan de wegbeheerder immers de nodige werken uitvoeren om tegemoet te komen aan de vele bezwaren met betrekking tot de veiligheid. Toch betreurt de GECORO dat de N70, de steenweg zelf, het openbaar domein, niet werd meegenomen in dit RUP om zo een samenhangend en consistent geheel te vormen. De Gecoro vraagt dat de stad Gent (hierna in het document de Stad genoemd) de Vlaamse overheid op korte termijn aanspreekt om de onveilige verkeerssituatie van de N70 snel en efficiënt aan te pakken. Indien nodig dient de Stad zelf initiatieven te nemen door zelf te investeren in veiliger fietspaden, het aanpakken van de verschillende kruispunten of het aanleggen van bijkomende zebra's. De bezwaarschrijvers hebben terecht een grote bezorgdheid over de (toenemende) onveiligheid.

De Gecoro vraagt dat de Stad bij de Vlaamse overheid aandringt op een definitieve veilige inrichting van de N70. Met het oog hierop stelt de Gecoro voor:

- dat de Stad middels een advies op de aanvullende reglementen volgende acties voorstelt:
 - het herleiden van de N70 in vakken doorgaand en afslaand verkeer;
 - de kruispuntenregeling ‘apart’ groen wordt ingesteld voor elk afslaand verkeer;
 - op kruispunten, ‘apart groen’ voor fietsers en voetgangers te voorzien;
 - de maximale snelheid op bepaalde delen te verlagen.
- dat de Stad onderzoekt hoe de aanleg van veilige, gescheiden en verhoogde fietspaden in samenspraak met de wegbeheerder kunnen aangelegd worden;
- dat de Stad onderzoekt in samenspraak met de Vlaamse overheid en de Lijn, hoe priori-tering van de bussen kan worden voorzien;
- dat de Stad in samenspraak met de Vlaamse overheid en de Lijn onderzoekt, hoe veilige, comfortabele, verhoogde haltes kunnen worden voorzien;
- dat de Stad onderzoekt in welke mate grote vestigingen kunnen bijdragen in het verkeersveilig maken van het verkeer, dat de vestigingen op/afrijdt;
- dat de Stad onderzoekt in welke mate winkelbezoek met e-commerce en specifieke leveringsprocessen, kan bijdragen tot het verminderen van de automobilititeit.

De Gecoro meent dat deze te onderzoeken maatregelen, voor zover effectief als tijdelijke maatregelen – in afwachting van een volledige herinrichting van de N70 – kunnen bijdragen om zowel de veiligheid als de mobiliteit te verbeteren.

We volgen de GECORO en dus ook de bezwaarindieners wanneer het gaat om de veilige inrichting van de N70 Antwerpsesteenweg. We volgen de GECORO eveneens in haar wens/ambitie om het veiligheidsprobleem van de steenweg aan te pakken alvorens nieuwe ontwikkelingen toe te laten.

We blijven evenwel bij onze mening dat dergelijke aanpak geen juridische of stedenbouwkundige aangelegenheid is. De huidige bestemmingsvoorschriften laat de wegbeheerder toe werken uit te voeren om zo tegemoet te komen aan de vele bezwaren met betrekking tot de veiligheid.

We delen de mening van de GECORO niet dat een herneming van de steenweg, ‘het openbaar domein’ noodzakelijk is om een samenhangend en consistent RUP te maken. We volgen de GECORO evenmin in haar conclusie om bijkomende bouwontwikkelingen onlosmakelijk te koppelen aan de (on)veiligheid van de steenweg. De draagkracht van bijkomende ontwikkelingen op de steenweg en zijn omgeving is uitvoerig onderzocht in de plan MER.

Alle overige maatregelen die de GECORO voorstelt zullen doorgegeven/onderzocht worden op het operationeel niveau waar deze thuis horen. Het mobiliteitsbedrijf zal deze onderzoek - en aandachtspunten verder opvolgen.

5/9/11	Hoge verkeersdruk in de Hollenaarstraat – argument om	De GECORO is van oordeel dat in het plan-MER een uitgebreid
--------	---	---

	projectzone niet te ontwikkelen.	<p>mobilitysonderzoek werd gevoerd met de nodige conclusies tot gevolg. De invulling is er gekomen op basis van dit onderzoek. De milderende maatregelen uit het plan-MER werden verder opgevolgd in het RUP. Bij de aanleiding tot opmaak van het RUP wordt opgenomen dat: "Voor de Antwerpsesteenweg wordt volgende doelstelling geformuleerd: een duurzame en dynamische hoofdsteenweg met ruimte voor wonen, winkels, kantoren en bedrijven rond de uitbouw van een stamlijn voor hoogwaardig openbaar vervoer".</p> <p>De GECORO had graag gezien dat de vergunning en uitvoering van bepaalde ontwikkelingen zouden gekoppeld worden aan de inrichting van de steenweg of de uitvoering van een hoogwaardige openbaar vervoersas. De Gecoro verwijst tevens naar haar algemeen advies nr. 1 (zie supra).</p>
--	----------------------------------	--

De mening van de GECORO om ontwikkelingen te koppelen aan de inrichting van de steenweg of de inrichting van het openbaar domein ter hoogte van de inrichting wordt niet gevolgd. De koppeling maken tussen ontwikkeling en de inrichting van het openbaar domein biedt geen rechtszekerheid. Er is onvoldoende gekend over de mogelijke uitvoering om hieraan een tijdsperspectief te koppelen. Bovendien wordt een mogelijke ontwikkeling gekoppeld aan een initiatief welke de bevoegdheid van de stad Gent overstijgt.

Bezwaren m.b.t. het thema projectzone Carrefour / Hollenaarstraat / Azalea-site

<p>5/7/9/10/11/14/ 16/17/19/20/ 25/26/27/ 29/30/31/32/33/ 35/36/39/46/ 64/65/66/69</p>	<p>Het binnengebied/projectzone omvormen tot een groene ruimte / publiek park of speelbos/speelpark. Een minimale groene ruimte vastleggen van minimum 1Ha. Een groenzone vastleggen in het RUP en niet in laten afhangen van een inrichtingsstudie.</p>	<p>De Gecoro volgt – gezien haar eerder advies i.k.v. het voorontwerp-RUP – dit aspect uit de vele bezwaren hierrond en oordeelt dat de projectzone tussen de Hollenaarstraat en de Carrefour een goede (groenere) invulling moet krijgen die het mogelijk maakt om ongeveer 1 ha van de 1,9 ha als een 'robuust' park te voorzien. Zij houdt hierbij ook rekening met de vele bezwaarschriften. Anders zou dit echt een gemiste kans zijn. Een goed ontwerpend onderzoek zou daar best aan voorafgaan. De bezwaarschrijvers wijzen terecht op de bestuurlijke beleidsplannen (zowel het Groenstructuurplan als het bestuursakkoord) om voor alle Gentenaars openbare groene ruimte te voorzien van minimum 1 ha binnen een afstand van 400 meter. Het moet mogelijk zijn om naast een bijkomend bouwprogramma de</p>
--	--	---

		bestaande groene ruimte uit te bouwen als buurtpark voor de omwonenden, maar ook als buffergroen en als speel- en ontmoetingsgroen voor het aanpalende jeugdhuis, het seniorenhuis en de lokale scoutsgroep. Voor de aangrenzende wijk- en de jeugdwerking ligt het dichtstbijzijnde kleine park immers op 15 minuten wandelen of een groter park (Rozebroeken) op 30 minuten wandelen. De scoutslokalen kunnen op de huidige locatie blijven. Een robuuste groeneheid gekoppeld aan die jeugdwerking is op sociaal en ecologisch vlak en voor de beeld- en belevingswaarde de beste oplossing. Bovendien zorgen grotere groenoppervlaktes voor meer infiltratiemogelijkheden naast de grote verharde oppervlaktes voor wonen en parkeren.
16/18/20/23/24/ 31/32/35/36/ 39/46/66/69	Er wordt geen rekening gehouden of uitwerking gegeven aan de variant 3 die als milderende maatregel wordt opgelegd in het plan-MER.	De Gecoro volgt het bezwaar en is van oordeel dat ongeveer 1 ha van de 1,9 ha als een 'robuust' park moet worden voorzien (zie ook de twee bovenstaande adviezen). De GECORO oppert om dit of uitvoerig te verwerken binnen de voorschriften of dit via een aparte zone op te nemen in het bestemmingsplan.

Het advies van de GECORO wordt gedeeltelijk gevolgd.

Op basis van de huidige voorschriften hebben we een inrichtingsoefening gemaakt. Op basis daarvan stellen we voor om het perceel van de jeugdbeweging en het aansluitend noordelijke perceel op te nemen in een zone voor park met de mogelijkheid om de bestaande lokale van de jeugdbeweging in stand te houden of te herbouwen, dit met behoud van de bestaande oppervlakte.

Beide percelen samen zijn goed voor een groene ruimte van 6.600m².

We volgen de GECORO niet wat betreft de realisatie van een park van 1ha.

- We maken rond het terrein van de jeugdbeweging een aaneensluitende groene ruimte van 6.600m². De omvang van deze ruimte moet de jeugdbeweging voldoende ruimte bieden om hun activiteiten in te richten.
- Voor de projectzone kiezen we voor een stedelijke verdichting van de 20^e eeuwse wijken met een gemengde typologie. Naast meergezinswoningen willen we op deze plek expliciet inzetten op jonge gezinnen door de realisatie van grondgebonden woningen met een tuin. Een invulling met een groot deel grondgebonden eengezinswoningen vraagt meer ruimte dan meergezinswoningen. Daardoor blijft minder ruimte over voor publiek toegankelijke groene ruimte.

- Binnen de projectzone wordt in uitwerking van de groennorm nog publiek groen ontwikkeld. Dit publiek groen zal een aaneengesloten groenstructuur vormen met de 6.600m². Het zal mogelijk zijn om doorheen deze groenstructuur een verbinding te maken tussen de cluster Carrefour en de Hollenaerstraat.
- De door de GECORO voorgestelde verhouding van 1ha park/publiek groen t.o.v. 1,9ha potentiële ontwikkeling is een sterk vertrokken verhouding. De potentiële verdichting op deze plek, gelegen aan een goed uitgeruste hoofdsteenweg vraagt om een verhoogde densiteit.

21	<p>Oude Bareelstraat 83a – achterkant Carrefour</p> <p>Positief om een gesloten, inpandige laad- en loskade voor te stellen voor Carrefour. Nadeel: de toegangsdeur zit net naast de woning en zal storend lawaai opleveren. Welke garanties zijn er dat de poort zal gesloten worden en bij warm weer niet open blijft staan. De verluchttingsroosters van deze infra zal naar de woningen gericht worden.</p>	<p>De Gecoro volgt het bezwaar en stelt voor dat de Stad bij de volgende omgevingsvergunning de maatregelen bepaalt om tot een oplossing te komen voor de gestelde problematiek en toeziet op een strikte handhaving ervan.</p>
----	---	---

We volgen het advies van de GECORO om maatregelen hiervoor op niveau van de Omgevingsvergunning te voorzien en toezicht op deze vergunning te houden. De mogelijkheden om een oplossing te voorzien zijn opgenomen in het RUP. Er hoeven geen aanpassingen aan het RUP te gebeuren.

35	<p>De terreinen van de jeugdbeweging moeten bereikbaar blijven via de parking van de Carrefour. Bereikbaar met een vrachtwagen en brandweerwagen is een minimum.</p>	<p>De GECORO oordeelt dat de toegankelijkheid voor een deel werd omschreven in de voorschriften. Er zou nog kunnen gespecificeerd worden voor wie/welk type voertuigen deze bereikbaarheid moet verzekerd worden. De GECORO stelt voor om het voorschrift meer te detailleren met welk type toegang en medegebruik de parking moet voorzien worden.</p>
----	--	---

We volgen het advies van de GECORO en passen de toelichting en het voorschrift als volgt aan:

Aanpassing – bij de toelichting

‘...de terreinen moeten ook in de toekomst behouden blijven voor fietsers – en voetgangers. De terreinen van de jeugdbeweging moeten ook via deze weg bereikbaar blijven voor de hulpdiensten. Occasioneel zal de jeugdbeweging deze toegang gebruiken om een vrachtwagen te laden/te lossen in functie van een specifieke activiteit (kampen). ‘

Aanpassing bij de voorschriften

... via de parking van de handelsfunctie, in hoofdzaak voor fiets – en voetgangers maar ook voor de hulpdiensten en occasionele laad en losbewegingen.

44	Antwerpsesteenweg 765 Parkeren aan eigen woning. Toegankelijkheid: op en afrijden van oprit aan eigen woning. Parkeerplaatsen zijn afslagstrook naar de Carrefour.	De Gecoro adviseert de Stad om te bekijken hoe de verschillende op- en afritten beter kunnen worden gebundeld.
----	---	--

We volgen het advies van de GECORO om dit verder te bekijken. Verdere inrichtingsvoorstellen kunnen/zullen aan bod komen in functie van de Omgevingsvergunning. Voor de daarbij horende maatregelen zoals de opmaak van een project-MOBER, wordt verwezen naar de betreffende sectorale wetgeving opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 3 juli 2009. Deze wetgeving wordt niet meer herhaald binnen de voorschriften van een RUP.

Bezwaren m.b.t. het thema voorschriften (locatiegebonden)

2	Voorschrift ‘zone voor middenschalige detailhandel’: Definitie gebouweenheid toelichten	De GECORO stelt dat de term gebouweenheid komt uit de opbouw van het toekomstige gebouwenregister. Daarmee wordt een deel van een gebouw bedoeld. De GECORO vraagt om de definitie van gebouw/gebouweenheid zoals omschreven voor de opbouw van het gebouwenregister op te nemen in de toelichtingsnota.
---	--	---

We volgen het advies van de GECORO om de definitie van een gebouweenheid toe te voegen aan de definities. De definitie van een gebouweenheid komt uit de definities van de opmaak van het gebouwenregister.

Definitie gebouweenheid = De kleinste eenheid binnen een gebouw die geschikt is voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden en die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte. Een gebouweenheid is in functioneel opzicht zelfstandig.

Verwijzing naar waar dit staat in gebouwenregister

Juridisch advies 18/05/2018:

De definitie “gebouweenheid” uit GRB-context past niet in deze RUP-context. Als je deze definitie toevoegt, wordt het voorschrift niet meer bruikbaar.

Het RUP-voorschrift voorziet om de BVO voor een handelsfunctie (of aan wonen verwante voorziening) die zich bevindt in een (afzonderlijk) gebouw te beperken tot maximum 1000m². Als je het begrip gebouweenheid van het GRB overneemt, dan heb je het over de kleinste eenheid die in kader van GRB gebruikt wordt, waaronder ook een appartement of winkel. Dit is uiteraard niet de bedoeling, zodat je deze definitie niet kan overnemen.

Ik denk dat je het woord “gebouweenheid” (dat in heel het RUP slechts één keer voorkomt) beter vervangt door “gebouw”. Het gaat trouwens maar over een bestemmingszone met een beperkt aantal percelen en “gebouwen”.

8	Vraag om percelen Antwerpsesteenweg 911/913 op te nemen in zone Z2 i.p.v. zone Z1. Op die manier kunnen percelen samengevoegd worden met perceel Antwerpsesteenweg 909. De keukenbouwer kan dan een nieuw gebouw oprichten in functie van toonzaal keukens.	De Gecoro oordeelt dat deze vraag in overweging kan genomen worden. De grens/overgang tussen zone Z1 en zone Z2 is zonder ruimtelijke motivatie bepaald. Een nieuw project met combinatie toonzaal in plint en wonen erboven tot 400m ² voor de handelsfunctie heeft een laag mobiliteitsprofiel en is derhalve haalbaar. De GECORO vraagt aan de Stad te onderzoeken of het ruimtelijk zinvol en opportuun is deze zonegrens aan te passen.
---	---	---

Het advies van de GECORO wordt gevolgd.

De grens tussen zone Z1 en Z2 wordt opgeschoven en de percelen worden opgenomen in de zone Z2.

22	Hogere architecturale ambitie zodat de 'schoendozen/blokkendozen/grijze	De Gecoro oordeelt dat de kwaliteit zal pas blijken bij een aanvraag tot omgevingsvergunning. Er worden inderdaad geen gedetailleerde
----	---	---

	bunkers maar kwaliteit hebben.	voorschriften opgenomen zoals groendaken e.d. meer. Dit zou als een wenselijkheid kunnen worden opgenomen in de toelichting bij de voorschriften, maar het is moeilijk om verordenend vast te leggen.
--	--------------------------------	---

We volgen het advies van de GECORO niet. De suggestie om groendaken op te nemen wordt niet gevolgd. Hiervoor wordt verwezen naar andere instrumenten zoals de stedenbouwkundige verordening.

Algemeen advies nr. 2 over de bezwaren m.b.t. het thema ECONOMIE

- Alle economische uitbreidingen en nieuwe inplantingen zullen een verdere impact hebben op de mobiliteit op de Antwerpsesteenweg en kunnen daarvan dus niet losgekoppeld worden. We verwijzen hierbij ook naar het algemeen thematisch advies nr. 1 m.b.t. de thema's mobiliteit en infrastructuur N70 (zie supra).
- Zo mogelijk dient, bij het inplannen van nieuwe commerciële ruimtes, de voorkeur te worden gegeven aan winkels/commerciële ruimtes/branches met een laag mobiliteitsprofiel, om de impact op de mobiliteit op de Antwerpsesteenweg minimaal te houden.
- De Gecoro dringt aan op het maximaal bundelen van de in- en uitritten van commerciële panden zodat het aantal aantakkingen op de Antwerpsesteenweg beperkt blijft.
- Voor alle uitbreidingen zal een project-Mober bepalen welke effecten de uitbreiding concreet meebrengt. Het project-Mober zal desgevallend aangeven welke aanpassingen in de infrastructuur voor doorstroming en veiligheid wenselijk zijn. Deze voorwaarden kunnen deel uitmaken van de noodzakelijke vergunning, waarna de Stad in de GBC (Gemeentelijke Begeleidingscommissie) deze maatregelen zal ondersteunen.

Voor de relatie tussen economische uitbreidingen en de impact op mobiliteit wordt verwezen naar het gedeelte mobiliteit – zie supra.

We volgen het advies van de GECORO om meer sturing in de voorschriften te kunnen voorzien inzake de keuze van het type handelszaken. De keuze in voorkeur voor sommige branches is echter moeilijk af te dwingen door middel van voorschriften. Het zal eerder opvolging zijn, vooraf aan de Omgevingsvergunning, om hierin te sturen. Er worden hiervoor geen wijzigingen aan het RUP voorgesteld.

De GECORO adviseert terecht om toegangen zoveel als mogelijk te bundelen. Voor de grote clusters is dit voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften. Bij de kleine inrichtingen wordt dit niet voorzien om zo de schaal/schaalvergroting onder controle te houden. Het is niet de bedoeling om over de volledige steenweg allemaal kleine clustertjes te creëren.

Het instrument project MOBER wordt sectoraal geregeld via andere wetgeving. We nemen geen elementen op in een RUP die binnen andere wetgeving wordt geregeld.

26/35/67	Waarom zijn eigenlijk nog bijkomende commerciële ruimte nodig? Er zijn toch al genoeg winkels in Lochristi. Bezwaar tegen het verdichten van de commerciële ruimte. Beter meer	De Gecoro vraagt de Stad de behoefte aan bijkomende commerciële ruimte op die plaats verder te motiveren. De Gecoro acht de locatie niet geschikt voor de inrichting van een park maar pleit voor de inrichting van kwalitatieve groenvoorzieningen.
----------	--	--

	groen voorzien.	
--	-----------------	--

We volgen het advies van de GECORO dat een volledige omvorming tot park niet geschikt is. De motivatie om te ontwikkelen met integratie van kwalitatieve groenvoorzieningen is te vinden in voorgaande antwoorden.

De nood aan bijkomende commerciële ruimte blijft aanwezig. Dit blijkt uit de studie steenwegen uit 2009. Een inschatting van de nood aan extra commerciële ruimte werd gedaan in het Winkel- en Horecaplan uit 2011. Deze cijfers waren bij de start opmaak RUP gefundeerd. De twee clusters op de Antwerpsesteenweg zijn opgenomen in de lijst met de projecten waar extra commerciële ruimte zou ontwikkeld worden. De cijfers uit dit plan zijn in de loop van het planproces nav MER en MOBER over her RUP naar beneden bijgesteld. Deze cijfers zullen in de toekomst geüpdatet worden. We zien de extra ruimte voor mogelijke ontwikkeling in de twee clusters als potentieel voor de toekomst.

28	Q8 – Britannia – Hoek Orchideestraat/Antwerpsesteenweg De voorschriften van de zone Z2 zijn te beperkend om een mogelijke uitbreiding van het benzinestation te garanderen. De beperking van 400m ² is te weinig.	De Gecoro vraagt de Stad, in het licht van het thematisch advies economie voorgaande beperking te motiveren.
----	--	--

We volgen de argumenten uit het algemeen advies nr. 2 van de GECORO om op deze locatie van de steenweg geen aanpassing door te voeren. We benadrukken op deze locatie de keuze om geen verdere schaalvergroting toe te laten en de detailhandelsactiviteiten te limiteren op 400m².

Met deze keuze wordt vooral ingezet om de veiligheid op het kruispunt te garanderen. De controle op de aard en oppervlakte van de detailhandelsactiviteiten moet zorgen voor een goede oplossing van deze complexe kruispuntconfiguratie. Met een beperkt aandeel handelsoppervlakte zal de mening van verschillende verkeersmodi (stapper/trapper/gemotoriseerd verkeer/vrachtwagens...) op een veilige en gecontroleerde manier kunnen verlopen.

68	<p>REDEVCO</p> <p>Om de verdere opmaak van de ontwikkelingsplannen niet te hypothekeren wenst Redevco op te nemen in het RUP dat half-ondergrondse en bovengrondse gebouwen voor parkeervoorzieningen niet meegenomen worden in de berekening van de BVO. Verder is het mogelijk dat half-ondergrondse auto- of fietsparkings verder dan 1 meter boven het maaiveld uitsteken, afhankelijk van de verdere uitwerking. Wij vragen om dit te wijzigen naar maximaal 2 meter.</p>	<p>De GECORO vraagt om te onderzoeken of de definitie BVO verder moet aangevuld worden voor de berekening van bovengrondse parkeergebouwen.</p> <p>De GECORO volgt dit bezwaar niet en stelt dat '2m boven het maaiveld uitkomen' niet meer kan aanzien worden als een half-ondergrondse parkeerlaag. Het voorschrift hoeft dus niet in die zin aangepast te worden.</p>
----	--	--

We volgen het advies van de GECORO en stellen voor de definitie BVO aan te passen. In navolging met voorgaande wordt de definitie expliciet aangevuld dat 'voor de inrichting van parkeerplaatsen in de deelzones binnen de zone voor detailhandel de parkeerplaatsen niet meegerekend worden in de oppervlakte BVO voor detailhandelsactiviteiten'.

68	<p>REDEVCO</p> <p>"Een teruggetrokken dak verdieping heeft een maximum hoogte van 3m."</p> <p>Gelet op de architecturale afwerking die benodigd is, inclusief dakrand en isolatie, wensen wij de maximum hoogte te wijzigen naar 4m.</p>	<p>De GECORO kan dit bezwaar volgen vermits de opbouw van een bouwlaag in de realiteit vaak meer dan 3m in beslag neemt. Aanpassen naar 3m50 lijkt aanvaardbaar.</p>
----	--	--

We volgen de GECORO en passen de bouwhoogte van een teruggetrokken dak verdieping aan naar 3m50.

68	REDEVCO De bovengrens van 2000m ² voor een unit grootschalige detailhandel is te beperkend. Vraag om op te trekken naar 6000m ²	De Gecoro vraagt de Stad, in het licht van het thematisch advies economie voorgaande beperking te motiveren.
----	---	---

De GECORO had tijdens de bespreking duidelijk oren naar de bezorgdheden over de beperking van 2000m² als bovengrens voor de bijkomende detailhandelszaken in de clusters. De GECORO spreekt zich evenwel niet uit over het verhogen van de bovengrens van 2000m² maar vraagt aan de stad deze afweging verder te onderzoeken.

De dienst economie heeft hiervoor al wat onderzoek verricht:

Baanwinkels: stimuleren van clustering

De principes van clustering en schaalverkleining uit studie hoofdsteenweg 2007 blijven actueel.

- *Winkelpark (p. 42): conglomeraat van winkels bestaande uit één trekker met in zijn zog een aantal kleinere baanwinkels. Dit soort winkelparken hebben vaak één gemeenschappelijke toegang en uitgang, beperkte horeca, een duidelijke eenvormige architectuur en profileren zich via een duidelijk front naar de steenweg. De kritische massa is minimaal 15.000 m² brutovloeroppervlakte. De grootte van de winkels onderling kan sterk verschillen en hangt nauw samen met het verkochte product. Voor schoenen en kleding is de **gemiddelde grootte ca. 750 m²**. Doe-het-zelfwinkels en meubelwinkels hebben dan weer **minimaal 4.000 m²** nodig. Een trend is dat investeerders ook kleinere winkels van een andere gamma (bv. horeca of persoonsverzorging) toelaten in hun winkelpark om zo een funshopping-element te creëren. Dat is concurrentie met de kernwinkelgebieden en is niet gewenst. De horecazaken eigen aan de retailer (geïntegreerd) zijn wel toegestaan.*
- *Pragmatische burenen: Pragmatische burenen kiezen door praktische redenen om zich naast elkaar te vestigen. Op zich zijn ze niet met elkaar verwant, maar ze kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid: ze delen dezelfde parking, krijgen meer volume en de daarbij horende visibiliteit vanaf de steenweg. De oppervlakte van dit type is tussen de **1.500 en 5.000 m²**. Binnen deze typologie nemen de autodealers en garages een specifieke plaats in. Er is een duidelijke evolutie van kleinere garages en dealers naar grote multimerken-inplantingen, waardoor de vraag naar aangepaste gebouwen en locaties fors toeneemt.*
- *Solitaire winkels: Solitaire winkels zijn handelszaken die volledig op zichzelf staan. Hun grootte situeert zich tussen **500 en 1500 m²**. Solitaire winkels zijn de grotere ketens van levensmiddelen en handelszaken met uitzonderlijke goederen (bv. sportwinkels en doe-het-zelfwinkels) en*

handelszaken die daar al gevestigd waren voor de opkomst van de grootschalige detailhandel (bv. plantencentra die hun aanbod hebben aangepast naar particuliere verkoop).

De betreffende sites langs de Antwerpsesteenweg zijn volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2018-2023, detailhandelzones, die een aanvulling zijn voor de kernwinkelgebieden en geen concurrentie. In de detailhandelszones willen we inzetten op meer geconcentreerde clusters om baanwinkels te ontwikkelen. Op deze manier kunnen middelgrote winkelketens mee profiteren van klanten die grootschalige trekkers aanzuigen. We stimuleren gemengde projecten voor baanwinkels en pragmatische burens.

Samen met een analyse van gekende vragen (starters en/of gekende bedrijven die een locatie zoeken) die de dienst Economie de laatste jaren heeft verzameld, komen we tot de conclusie dat een bovengrens van 2000m² te weinig is.

Om te komen tot clusteren en ruimte te geven aan ook andere winkels zoals pragmatische burens en solitaire winkels die geclusterd kunnen worden, wordt hier een max. van 5000 m² vooropgesteld. Beide types van winkels met gemiddelde oppervlakte zoals hieronder vermeld, kunnen hier dan hun plaats vinden:

- winkel type “pragmatische burens” – gemiddelde oppervlakte 1500 tot 5000 m²
- solitaire winkels zoals ketens van levensmiddelen en handelszaken met uitzonderlijke goederen (vb. sportwinkels; plantencentra; etc) – gemiddelde oppervlakte tussen de 500 en 1500 m²

Zie verder voor de concrete aanpassingen aan het voorschrift voor Deelzone A en Deelzone B.

68	REDEVCO “Binnen projectzone A is detailhandel van grootschalige omvang toegestaan. In functie van verwevenheid zijn ook toegelaten middenschalige en kleinschalige detailhandel, kantoorfuncties, niet-hinderlijke bedrijven, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en wonen; De kleinschalige detailhandelsactiviteit die wordt vooropgesteld betreft	De Gecoro acht de bovengrens van 400 m ² leisure te laag maar vraagt de Stad, in het licht van het thematisch advies economie het optrekken van dit plafond te onderzoeken.
----	--	--

3.000 m² BVO, horeca en leisure met een maximum van 400 m² per unit.

Uit deze beschrijving kan opgemerkt worden dat horeca en leisure in deelgebied A niet onder kleinschalige detailhandelsactiviteiten vallen en dus buiten de gestelde maximale oppervlak van 3.000 m² BVO. Echter, het maximum van 400 m² per unit is te strikt. Immers, de Lunch Garden is bijna 1.000 m² BVO en ook de Quick (geen eigendom van Redevco) is reeds groter dan 400 m². Beide horecafuncties overschrijden momenteel reeds de vastgestelde oppervlaktes.

Om ook de toekomstige ontwikkelingen niet te beperken stellen wij voor om voor horeca een maximum in te voeren van 1.500 m² per unit voor zowel deelzone A en B en het oppervlak van de leisure af te wegen per aanvraag. Als voorbeeld kan benoemd worden een fitness, of trampolinepark. Deze functies vragen om minimaal 1.000 m² en afhankelijk van de verdere invulling kan dit gaan tot meer dan 2.000 m²

We volgen het advies van de GECORO over de onduidelijkheid in de verdeling van de m² voor detailhandel: grootschalig. Ook het advies van de GECORO over de oppervlakte voor kleinschalige detailhandel, horeca en leisure die voorzien wordt met een maximum van 400m² wordt gevolgd. In overleg met de dienst economie stellen we voor om de maximumgrens van 400m² voor kleinschalige detailhandel, horeca en leisure weg te laten. Om zeker te zijn dat de oppervlakte niet volledig opgebruikt wordt aan 1 inrichting, en dus clustering gestimuleerd wordt, stellen we voor om in te schrijven dat:

- In deelzone A: 3000m² kleinschalige detailhandel, leisure en horeca verdeeld over minimaal 2 inrichtingen.
- In deelzone B: 1500m² kleinschalige detailhandel, leisure en horeca verdeeld over minimaal 2 inrichtingen.

68	<p>REDEVCO</p> <p>Logistieke weg ... geen hinder veroorzaken naar omliggende functies – veranderen naar beperkte hinder.</p> <p>Het voorzien van een buffer schrappen in deelzone B.</p>	<p>De Gecoro volgt dit bezwaar en suggereert om de tekst aan te passen naar 'beperkte hinder'.</p> <p>De Gecoro volgt dit bezwaar niet. De vooropgestelde buffer is ook een visuele buffer. Het voorzien van een groene buffer aan de achterzijde zal de kwaliteit verhogen, ongeacht of aansluitend ook nog semi-bedrijvigheid wordt ontwikkeld.</p>
----	--	---

We volgen het advies van de GECORO en passen het voorschrift met betrekking tot de logistieke weg aan.

68	<p>REDEVCO</p> <p>Er zijn geen voorschriften voor de totem opgenomen. Voorstel om dit wel te doen.</p> <p>Ook voor uithangborden volgende voorzien: Publiciteit met betrekking tot de bedrijfsvoering op het perceel is toegelaten en dient maximaal</p>	<p>De Gecoro volgt dit bezwaar en vraagt aan de Stad om een gepast voorschrift uit te werken, rekening houdend met de vigerende regelgeving.</p>
----	--	--

	geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. De totale oppervlakte van uithangborden mag niet meer dan 20 % van het geveloppervlak bedragen	
--	---	--

Het advies van de GECORO wordt deels gevolgd. Het algemeen voorschrift voor uithangborden wordt als volgt uitgebreid:

In de zones voor handel kunnen uithangborden voorzien worden tot maximum 2m² per bedrijf of instelling. In de deelzone A Oude Bareel en deelzone B Antwerpsesteenweg – H. Teirlickstraat kan de aankondiging van bedrijven apart voorzien worden door middel van een totem. De hoogte van de totem wordt beperkt tot 20m. De uithangborden worden beperkt tot maximum 2m² per bedrijf of instelling.

Voor publiciteit worden geen aanpassingen aan de voorschriften voorgesteld. Het algemeen voorschrift met betrekking tot publiciteit wordt aangehouden. Binnen de stad Gent wordt publiciteit enkel voorzien het daarvoor voorziene straatmeubilair.

Wat wordt nu de nieuwe tekst:

DEELZONE A Oude Bareel

Toelichting	Verordenend voorschrift
<p>De deelzone A Oude Bareel wordt uitgebouwd tot een commerciële baaistructuur met een grote grootschalige detailhandel als trekker geflankeerd door een baai met middenschalige en kleinschalige detailhandelsactiviteiten van het type 'baanwinkels'. De totale oppervlakte detailhandel wordt vastgelegd op een maximum van 30.000m². Van deze 30.000m² BVO detailhandelsoppervlakte wordt 27.000m² BVO voorzien voor grootschalige detailhandelsactiviteiten. De overige 3000m² BVO wordt voorzien voor kleinschalige detailhandel, horeca en/of Leisure.</p> <p>Voor kantoorfuncties wordt in deelzone A Oude Bareel maximum 1750m² vastgelegd.</p> <p>Voor wonen wordt geen maximumoppervlakte vooropgesteld.</p> <p>In het aanbod van 27.000m² BVO voor grootschalige detailhandelsactiviteit heeft een inrichting met een trekkende rol een maximumoppervlakte van 15.000m². De overige handelsoppervlakte wordt verdeeld over diverse units met een minimale oppervlakte van 400m² en maximum 4000m².</p> <p>Naast deze grootschalige detailhandelsactiviteit (type baanwinkels) kunnen voor een beperkt aandeel aan oppervlakte ook kleinschalige detailhandelsactiviteiten, horeca en leisure verweven worden op de site. Voor deze bijkomende activiteiten (bakker, beenhouwer, café, restaurant, ...) wordt 3000m² BVO voorzien. Om een vorm van clustering te voorzien wordt deze totale oppervlakte van 3000m² BVO minimaal verdeeld over 2 inrichtingen/units.</p> <p>In deelzone A wordt ook 1750m² BVO kantoorfuncties voorzien.</p>	<p>In deelzone A Oude Bareel wordt voor Grootschalige detailhandelsactiviteit In totaal 27.000m² BVO vastgelegd. Daarin zit een trekker met max bruto vloeroppervlakte (BVO) van 15.000m² aangevuld met detailhandelsactiviteiten van 400m² tot maximum 5000m² BVO.</p> <p>Voor Kleinschalige detailhandelsactiviteit, horeca en leisure wordt in deelzone A 3000m² BVO vastgelegd, verdeeld over minimaal 2 units.</p> <p>In deelzone A wordt 1750m² BVO voor kantoorfuncties voorzien.</p>

DEELZONE B Antwerpsesteenweg – Teirlinckstraat

Toelichting	Voorschriften
<p>De deelzone B Antwerpsesteenweg – Herman Teirlinckstraat wordt verder ontwikkeld als een gemengde site voor handels activiteiten aangevuld met een mix van kantoorfuncties, kleinere handelszaken en wonen.</p> <p>Het aandeel aan commerciële activiteiten onder de vorm van grootschalige detailhandel kan beperkt uitgebreid worden. Rekening houdende met het bestaande aandeel grootschalige detailhandel wordt in totaal maximaal 25.000m² BVO grootschalige detailhandel voorzien. Deze oppervlakte voor grootschalige detailhandel kan verdeeld worden onder 1 à 2 grote trekkers met een grotere oppervlakte, aangevuld met diverse kleinere units van het type 'baanwinkel'. Naast de 1 à 2 grote trekker(s) wordt deze handelsoppervlakte verdeeld over kleinere units met een minimale oppervlakte van 400m² en maximum 4000m².</p> <p>In functie van verweven wordt voor deelzone B 1500m² BVO kleinschalige detailhandel (bakker, beenhouwer, café, restaurant,...), horeca en leisure voorzien. Om ervoor te zorgen dat dit verdeeld wordt over meerdere inrichtingen en zo clustering ontstaat, wordt deze 1500m² BVO minimaal verdeeld over 2 units.</p> <p>In deelzone B wordt 1000m² kantooroppervlakte voorzien.</p>	<p>In deelzone B Antwerpsesteenweg – Herman Teirlinckstraat wordt 25000m² BVO detailhandel (grootschalig) voorzien en omvat 1 à 2 grotere trekkers met een maximale oppervlakte van 15.000m² BVO per unit. De overige bruto oppervlakte wordt verdeeld over units van 400m² tot 5000m² BVO per unit.</p> <p>In deelzone B wordt 1500m² BVO detailhandel (kleinschalig), horeca en leisure voorzien, verdeeld over minimaal 2 units.</p> <p>In deelzone B wordt 1000m² BVO kantoorfuncties voorzien.</p>

Nieuw voorschrift voor de zone voor Park

zone voor park (P)		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	<p>Het perceel van de jeugdbeweging wordt samen met het noordelijk aanliggend perceel ondergebracht in een zone voor park.</p> <p>De activiteiten van de jeugdbeweging worden onder de noemer van recreatie toegelaten binnen dit park. Naast de invulling van de jeugdbeweging worden andere recreatieve functies eveneens toegelaten. Het gaat bijvoorbeeld over wandelen, picknicken, spelen, een beperkt trapveld, enz.. Restaurants en cafés zijn niet toegelaten.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van parken. Deze parken hebben een sociale functie.</p> <p>Recreatie is toegelaten.</p> <p>Reca is niet toegelaten</p>
Inrichting en beheer	<p>Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van de parken staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie, enz. Bij de heraanleg van een 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. Er dient bij de aanplant van</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies, zijn toegelaten voor zover er rekening gehouden wordt met de natuurwaarden, de landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden van het gebied.</p>

	<p>opgaand groen steeds rekening gehouden te worden met belangrijke zichten, vista's, waardevolle dreven, waardevolle parkrand- of persceelsrandbegroeiing.</p> <p>Binnen het parkgebied kunnen de gebouwen van de jeugdbeweging in stand gehouden worden of vernieuwd worden. Indien het aantal leden nog zou groeien of de nood om bijkomende ruimte noodzakelijk is, kan een beperkte uitbreiding van de gebouwen toegelaten worden. Kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park zijn toegelaten. Als dergelijke constructies worden beschouwd: zitbanken, speeltoestellen, hondentoiletten, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen, enz.</p> <p>De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van parken voor voetgangers en fietsers staat voorop. Verharding wordt zo veel als mogelijk vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater.</p>	<p>De bestaande gebouwen van de jeugdbeweging kunnen in stand gehouden of vernieuwd worden. Uitbreiding van de gebouwen is toegelaten met maximaal 25% van de bestaande oppervlakte. Kleinschalige constructies ten behoeve van de publieke parkfunctie zijn steeds toegelaten. Deze constructies worden zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing.</p> <p>Verharding is toegestaan in functie van voetgangers- en fietserstoegankelijkheid of in functie van verblijfsruimtes in het park. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Enkel voor fietspaden mag niet-waterdoorlatende verharding voorzien</p>
--	--	---

	Bestaande of nieuwe paden of verblijfsruimtes (zithoek, pleintje) moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Niet-waterdoorlatende verharding is enkel toegelaten in functie van fietspaden.	worden.

Overzicht van de aanpassingen aan het RUP 153B Antwerpsesteenweg – Orchideestraat

1. Het perceel van de jeugdbeweging wordt samen met het aanliggende noordelijke perceel opgenomen in een 'zone voor park'.
2. Het tekstgedeelte (toelichting en voorschriften) over de toegankelijkheid van de terreinen van de jeugdbeweging over de terreinen van deelzone A Oude Bareel wordt verder verfijnd.
3. De definitie 'gebouweenheid' wordt toegevoegd aan de definities.
4. Ter hoogte van Antwerpsesteenweg 911/913 wordt de grens tussen zone Z1 en Z2 opgeschoven.
5. De definitie van BVO wordt verfijnd mbt het niet meerekenen van de oppervlakte van de parkeerplaatsen bij detailhandel.
6. Bij de definities wordt de bouwhoogte van een teruggetrokken dakverdieping verhoogd van 3m naar 3m50.
7. Het voorschrift van de logistieke weg wordt aangepast
8. Het algemene voorschrift met betrekking tot uithangborden wordt verfijnd.
9. De bestemmingsvoorschriften voor de zone voor handel: detailhandel grootschalig worden aangepast voor deelzone A en deelzone B:
 - a. De bovengrens van units voor detailhandel wordt opgetrokken van 2000m² naar 5000m²
 - b. De bovengrens van 400m² voor units kleinschalige detailhandel, leisure en horeca wordt weggelaten. In plaats daarvan worden minimale aantal units gedefinieerd.
 - c. De oppervlakte voor units kantoren wordt weggelaten.

Aan de totale potentiële oppervlakte voor handel en kantoren worden geen aanpassingen gedaan.

Het Mobiliteitsbedrijf heeft nog bijkomende motivatie gegeven bij het negatief advies van AWV ingediend tijdens de plenaire vergadering. Deze tekst zal niet opgenomen worden in het raadsbesluit voor de definitieve vaststelling van het RUP.

Gelet op de resultaten van recent uitgevoerde microsimulaties voor het kruispunt R4xN70 is AWV van mening dat een verdere ontwikkeling van de site Mediamarkt niet aangewezen is, zeker niet met grootschalige kleinhandel. Zelfs met een volledige heraanleg van het kruispunt R4xN70 kan de ermee gepaard gaande - bijkomende - verkeersgeneratie niet worden afgewikkeld.

Buiten de zone van het RUP situeert zich bovendien ook nog de zone Oostakker-Zuid, welke bij ontwikkeling nog voor extra verkeer op het kruispunt R4xN70 zal zorgen.

In de plan-MER is ook op deze problematiek gewezen. Ten gevolge daarvan is het programma voor grootschalige detailhandel significant verminderd. Uiteraard betekent een (kleinere) uitbreiding van de site Mediamarkt nog steeds dat meer mensen deze site zullen bezoeken. Zowel in de plan-MER als in het ontwerp-RUP is uitdrukkelijk gewezen op het feit dat een duurzaam mobiliteitsbeleid noodzakelijk is om de verkeerssituatie te beheersen. De realisatie van een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding is in die optiek cruciaal.

De extra verkeersintensiteiten veroorzaakt door de uitbreiding van de site Media Markt hebben nauwelijks impact op de ochtendspits, gelet op de openingsuren van detailhandel. Wel uiteraard op de avondspits en de zaterdagmiddagsituatie.

De berekeningen waar AWV naar verwijst houden geen rekening met het feit dat in de toekomst de hele omgeving van de site Oostakker Volvo exclusief zal ontsloten worden via het daarvoor speciaal aangelegde verkeersknooppunt Schansakker. De berekeningen van AWV gaan gewoon uit van de bestaande verkeersintensiteiten.

Uit de simulaties van AWV van de situatie met 2 lichtengeregelde kruispunten blijkt het volgende (p55):

“De VRI-oplossing vormt wel een stabiel systeem. In de simulatie werden de takken van de kruispunten...haakser aangesloten op de N70 en recht tegenover mekaar gepositioneerd. Vanuit de afrit van de R4 is er ook een bypass voorzien... richting Lochristi. Door deze verbeterde configuratie ten opzichte van de huidige toestand is er een vlotte afwikkeling die ook goed bestand is tegen stijgend verkeer.”

We mogen dus verwachten dat, rekening houdend met de nieuwe rol die het knooppunt Schansakker in de toekomst zal opnemen (nu gebeurt dit nog maar zeer gedeeltelijk!), het aangepaste programma dat voorzien is in het RUP, en het ambitieniveau van het Gentse mobiliteitsbeleid, de bezorgdheid van AWV ongegrond is.