

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 januari 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00070

Onderwerp:

Ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrumbocht' van de gemeente De Pinte - Kennisneming - Indienen van een bezwaarschrift - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om kennis te nemen van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Centrumbocht' van de gemeente De Pinte en om voor het einde van het openbaar onderzoek (op 6 februari 2018) hierover een bezwaarschrift over te maken aan de GECORO van de gemeente De Pinte.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, §4, 4^{de} lid

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, §3 en §4, 4^{de} lid

Bijgevoegde bijlage(n):

- kennisgevingsbrief De Pinte ontwerp RUP Centrumbocht
- ontwerp RUP Centrumbocht - Verzoek tot raadpleging MER
- ontwerp RUP Centrumbocht -Toelichting
- ontwerp RUP Centrumbocht - Voorschriften
- ontwerp RUP Centrumbocht - Grafisch plan

- ontwerp RUP Centrumbocht -Plannen Bestaande toestand
- ontwerp RUP Centrumbocht -Plannen juridische toestand
- bezwaarschrift Stad Gent ontwerp RUP Centrumbocht De Pinte

MOTIVERING

Op 27 november 2017 heeft de gemeente De Pinte het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Centrumbocht' voorlopig vastgesteld. Op 1 december 2017 heeft het college van burgemeester en schepenen meegedeeld dat er over dit ontwerp van RUP 2 informatievergaderingen (op 14 en 19 december 2017) worden georganiseerd en dat het openbaar onderzoek over dit ontwerp van RUP wordt gehouden van 8 december 2017 tot en met 6 februari 2018.

Het ontwerp van RUP 'Centrumbocht' wordt opgemaakt om o.a. binnen de as gevormd door het Kerkplein, de Baron de Giey laan, de Groenstraat, De Pintestraat en de Stationsstraat het bestaande weefsel te verdichten. Hierbij worden ook de terreinen van de 'Gentse Plantsoendienst' aangeduid als een (woon)verdichtingsgebied. In het ontwerp van RUP 'Centrumbocht' worden de gronden in eigendom van de Stad Gent bestemd als een zone voor projectontwikkeling, nl. art. 5.2 Projectontwikkeling Gebied Plantsoendienst. Volgende verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn voor dit gebied opgesteld:

- *Verplicht rekening te houden met het gebruik van akoestische materialen om de geluidslast van de spoorweg op te vangen.*
- *Minimum 50% van de zone (excl. wegenis en bebouwde oppervlakte) dient als gemeenschappelijk voorzien te worden.*
- *Woondichtheid van 25 wo/ha.*
- *Min. 20% van het aantal woningen dient te bestaan uit sociale woningen.*
- *Min. 20% openbare groenvoorzieningen.*
- *Binnen de totale zone aan de zijde van de Anthierenslaan, dient een parking van 100 wagens in functie van het station ontwikkeld te worden.*
- *Trage weg te ontwikkelen tussen het Salviapark en de Stationsstraat en of Johan Anthierenslaan.*
- *Een verbinding voor het mechanisch verkeer tussen de Salviastraat/Louis van Houttepark en de Anthierenslaan/Stationstraat wordt niet toegelaten.*
- *De bestaande woning dient behouden te blijven.*

Gezien de Stad Gent een mogelijke verkoop van de gronden aan de Stationsstraat overweegt, is er, voorafgaand aan dit ontwerp van RUP, over de mogelijke invulling van de gronden van de Stad Gent op 28 juni en 7 november 2016 overleg geweest tussen de stedelijke diensten Vastgoedbeheer en Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en het gemeentebestuur van De Pinte. Hierbij zijn de inzichten van het stadsbestuur inzake een hogere bouwdichtheid uitvoerig beargumenteerd door de stedelijke diensten.

Drie punten uit voorliggende voorschriften voor de zone voor projectontwikkeling - art. 5.2 Projectontwikkeling Gebied Plantsoendienst van het ontwerp van RUP 'Centrumbocht' geven aanleiding tot het formuleren van opmerkingen, nl. de (maximale) woondichtheid van 25 woningen per hectare, de ontwikkeling van een publieke parking voor 100 wagens en het behoud van de bestaande woning.

In het bij dit besluit gevoegde en integraal deel uitmakende bezwaarschrift wordt er uitvoerig gemotiveerd waarom de Stad Gent van oordeel is dat deze verordenende stedenbouwkundige voorschriften moeten worden aangepast. De nota's, opgemaakt door de stedelijke diensten naar aanleiding van de overlegmomenten in 2016, zullen als een bijlage bij dit bezwaarschrift worden gevoegd.

Aangezien de Stad Gent opmerkingen wenst te formuleren over de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor projectontwikkeling - art. 5.2 Projectontwikkeling Gebied Plantsoendienst van het ontwerp van RUP 'Centrumbocht', moet het bij dit besluit gevoegde en integraal deel uitmakende bezwaarschrift uiterlijk op het einde van het openbaar onderzoek (6 februari 2018) aan de GECORO van de gemeente De Pinte worden bezorgd.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Neemt kennis van het bij dit besluit gevoegde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrumbocht', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente De Pinte op 27 november 2017.

Artikel 2:

Keurt goed het bij dit besluit gevoegde en integraal deel uitmakende bezwaarschrift over dit ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrumbocht' teneinde dit bezwaarschrift voor het einde van het openbaar onderzoek, uiterlijk op 6 februari 2018, over te maken aan de GECORO van de gemeente De Pinte.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34298 Uitwerken en opvolgen ruimtelijke beleidsopties

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- bezwaarschrift Stad Gent ontwerp RUP Centrumbocht De Pinte



AANGETEKEND

FMVB

GECORO
p.a. gemeentehuis De Pinte
Koning Albertlaan 1
9840 DE PINTE

contactpersoon	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
Ann Pieters 09/266.59.61 ann.pieters@stad.gent	-	14/12/2017	

Bezwaarschrift Stad Gent – ontwerp RUP ‘Centrumbocht’ De Pinte

Geachte Voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

De gemeenteraad van de Stad Gent nam kennis van het ontwerp van gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) “Centrumbocht”, zoals dat voorlopig vastgesteld werd door de gemeenteraad van De Pinte op 27 november 2017.

Het stadsbestuur wenst binnen het lopend openbaar onderzoek, in hoedanigheid van eigenaar van de in het RUP begrepen gronden, gelegen aan en nabij de Stationsstraat en volgens het ontwerp van RUP aangeduid als zone 5.2 “Projectontwikkeling Gebied Plantsoendienst”, de volgende bezwaren te uiten:

- **Bouwdichtheid te laag**

De stad is van mening dat de voorgestelde dichtheid van 25 woningen per hectare te laag is.

Deze minimale dichtheid van 25 woningen per hectare vloeit voort uit de beleidsopties van het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De Pinte ligt binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied volgens het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gent.

Het stadsbestuur is van mening dat voor het projectontwikkelingsgebied ‘Plantsoendienst’ een dichtheid van minimaal 35 of zelfs 50 woningen per hectare zeker te verantwoorden is.

Tijdens gesprekken met het gemeentebestuur van De Pinte op 28 juni en 7 november 2016 zijn de voormelde inzichten uitvoerig werden besproken en toegelicht. De

Opgelet:
Stuur uw brieven
naar het postadres!

Postadres: Stad Gent - Dienst | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent
Bezoekadres: Sint-Salvatorstraat 16 | 9000 Gent | 09 266 59 70
vastgoedbeheer@gent.be | www.gent.be
Bereikbaar: Tram 4 - Bus 5 (halte Heilig Kerst en Sint-Salvatorstraat)

Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken. U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.

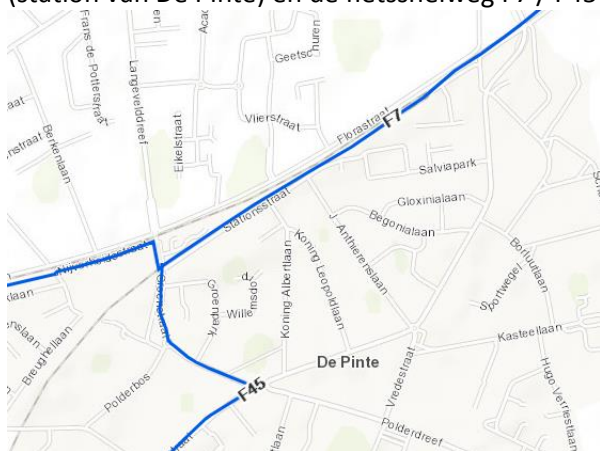


ontwerpoefeningen die daartoe zijn opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en door architect Jacques Voncke van de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent, worden bij deze brief gevoegd.

De stad voelt zich hierbij tevens gesteund door de visie terzake van de Vlaamse Bouwmeester Leo Van Broeck. De GECORO van De Pinte heeft dit trouwens bevestigd naar aanleiding van de nabespreking Open Gecoro met Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck: *“Voor De Pinte concreet van toepassing in de nabije toekomst: het toepassen in de projectzone van onze RUP's de principes van hoger bouwen op een kleinere oppervlakte zodat globaal meer onverharde ruimte overblijft. Ook voorzien van vormen van cohousing met gemeenschappelijke tuinen kan nu al bekeken worden.”* (uit verslag GECORO-vergadering van 1 juni 2017).

De Stad Gent is er tevens van overtuigd dat een hogere bouwdichtheid dan 25 woningen per hectare niet belastend is voor de omliggende leefomgeving, inzonderheid de aanpalende villawijken van de Louis Van Houttepark en Salviapark, door in een getrapte bouwdichtheid te voorzien, van hoog vanaf de Stationsstraat tot afnemend naar deze villawijken toe.

Bovendien is het stadsbestuur van oordeel dat een dergelijke ontwikkeling niet belastend zal zijn voor de mobiliteit, door de onmiddellijke aanwezigheid van het openbaar vervoer (station van De Pinte) en de fietssnelweg F7 / F45 Gent-Kortrijk in de Stationsstraat.



- **Parkeernorm en openbare parking**

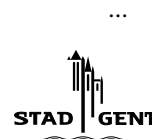
De stad meent dat de opgelegde parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woontiteit niet strookt met het algemeen streven naar een alternatieve, duurzame mobiliteit. De betrokken site leent zich optimaal - gezien de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoer (station) en de fietssnelweg - om een lagere parkeernorm te hanteren.

De stad kan zich tevens niet akkoord verklaren met de aan de ontwikkelaar opgelegde last om op eigen terrein te voorzien in een openbare pendelparking voor 100 wagens, aan de zijde van de Anthierenslaan.

Opgelet:
Stuur uw brieven
naar het postadres!

Postadres: Stad Gent - Dienst Vastgoedbeheer | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent
Bezoekadres: Sint-Salvatorstraat 16 | 9000 Gent | 09 266 59 70
vastgoedbeheer@stad.gent. | www.stad.gent
Bereikbaar: Tram 4 - Bus 5 (halte Heilig Kerst en Sint-Salvatorstraat)

Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken. U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.



Er is voor de Gemeente De Pinte binnen de voorwaarden van de hangbare opstalakte de mogelijkheid om bij verkoop krachtens het bedongen voorkeur- en voorkeurecht de grond (nodig voor de aanleg van deze parking) aan te kopen.

De Stad Gent wenst dat ofwel de gemeente De Pinte de grond aldus aankoopt, zo niet de verloren ontwikkelingsruimte compenseert in een hogere bouwdensiteit.

- **Gefaseerde ontwikkeling**

De stad kan niet akkoord gaan met de verplichting om dit projectgebied gefaseerd te ontwikkelen, maar wenst dit over te laten aan de vrijheid en inzichten van de betrokken ontwikkelaar, afhankelijk van het weerhouden concept;

- **Concièrgewoning**

De stad is de mening toegedaan dat het behoud van deze woning (Inventaris Bouwkundig Erfgoed 'Gebouw van tuinbouwbedrijf, thans stadskwekerij' ID 38504), gezien de ligging ervan, een veel te grote claim legt op de mogelijke ontwikkeling van het projectgebied en stelt voor deze te slopen en te vervangen door een kwaliteitsvol nieuwbouwproject.

Hoogachtend,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Martine De Regge
Schepen van Personeelsbeleid, Facility
Management en Administratieve
Vereenvoudiging

Bijlagen:

- Nota 'Onderzoek stedenbouwkundige mogelijkheden bouwblok Stationsstraat 1 - De Pinte'
- Nota architect Jacques Voncke

Opgelet:

Stuur uw brieven
naar het postadres!

Postadres: Stad Gent - Dienst Vastgoedbeheer | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres: Sint-Salvatorstraat 16 | 9000 Gent | 09 266 59 70
vastgoedbeheer@stad.gent. | www.stad.gent

Bereikbaar: Tram 4 - Bus 5 (halte Heilig Kerst en Sint-Salvatorstraat)

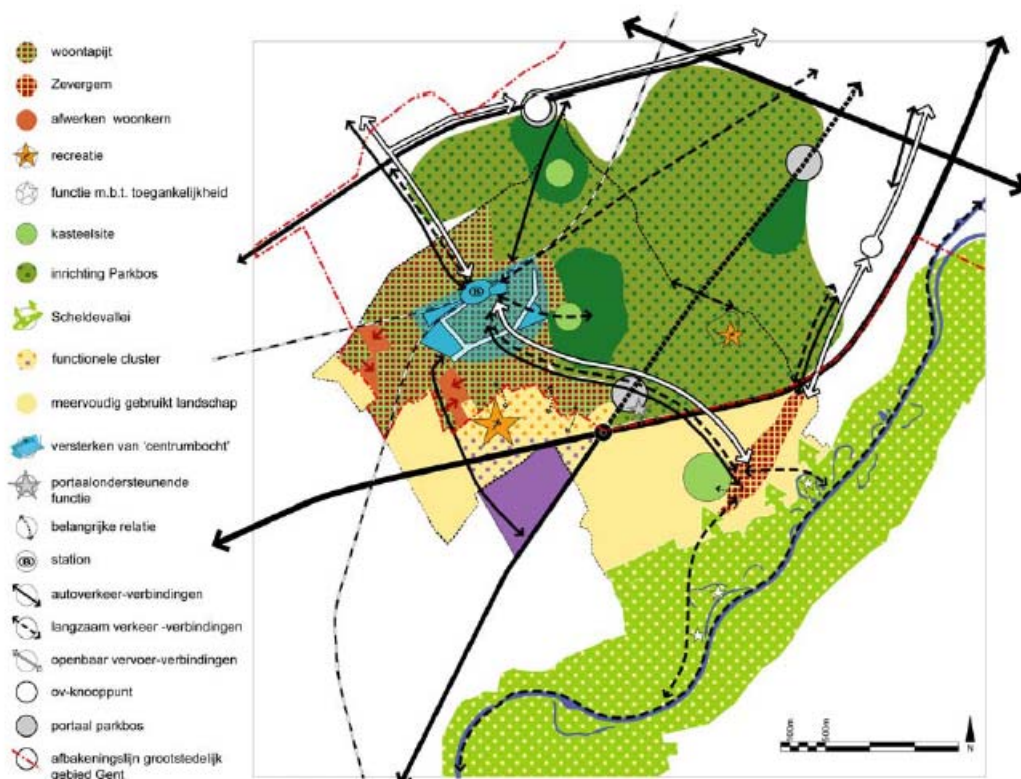
Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken.
U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.



Onderzoek stedenbouwkundige mogelijkheden bouwblok Stationstraat I - De Pinte

Planologische context

- gelegen in woongebied
- gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent
- RUP in opmaak voor de centrumbocht: de site is gelegen in de centrumbocht (zuidelijke stationsomgeving).
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan De Pinte



Verdichting en functiemening in de 'centrumbocht'.

'Binnen het lappendeken van verkavelingen wordt de centrumbocht ontwikkeld tot een duidelijke entiteit. De as gevormd door het Kerkplein, de Baron De Giey laan, de Groenstraat, De Pintestraat en de Stationstraat is de plaats bij uitstek voor een multifunctionele strip waar wonen, handel en diensten naast elkaar kunnen bestaan. Binnen deze as dienen de mogelijkheden onderzocht te worden om het **bestaande weefsel te gaan verdichten**. Een woningdichtheid van **20 wolha dient in dit gebied nagestreefd** te worden. De uitwerking van deze as vergt een doorgedreven onderzoek van de bestaande toestand. Dit onderzoek dient uitgewerkt te worden binnen een Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan dient aan te geven welke ontwikkelingen op welke plaats gewenst zijn. Tevens zal het uitspraken doen over dichtheden, inplanting en typologie van gebouwen, en inrichting van de publieke ruimte.



Kaart 2: Verdichting en functiemenging in de centrumbocht

Rondom de voorzieningstrip van de Baron de Giey laan bevinden zich een aantal **potentiële (woon)verdichtingsgebieden**:

- **de terreinen van de Gentse Plantsoendienst**;
- omgeving Sportwegel;
- delen van de spoorwegdriehoek;
- delen van de omgeving van OCP;
- ...

Door hun nabijheid bij alle belangrijke voorzieningen, zijn ze uitermate geschikt voor een **mix van seniorenflats en kleinere betaalbare woningen voor jonge gezinnen**. Binnen deze gebieden kunnen **minstens 112 bijkomende woningen** gerealiseerd worden. Nieuwe woningtypologieën en collectieve woonvormen krijgen hierbij de aandacht. Het verkavelen van deze gebieden met de typische open bebouwing is uit den boze. Het zijn tevens gebieden die, opgeladen met allerhande openbare functies, een sterk publiek karakter hebben. Dit wordt beschouwd als een kwaliteit, aangezien grootschaligere publieke ruimte in de Pinte een schaars goed is. Voor elk van deze gebieden dient gezocht te worden naar een inrichting waarbij nieuwe woningen in samenhang met een betekenisvolle publieke ruimte worden ingeplant.’



Gebied ‘plantsoendienst’

Dit gebied wordt in twee fases gerealiseerd. De eerste fase heeft betrekking op de onbebouwde percelen van de plantsoendienst ten zuiden van de serre-gebouwen. Bij een eventuele tweede fase worden de terreinen van de serregebouwen zelf ontwikkeld.

Het geheel wordt gestructureerd langs een ruime boulevard die verschillende functies opneemt:

1. Ontsluiting van het nieuwe woongebied;
2. Parkeergelegenheid;
3. Deel van langzaam; verkeerverbinding tussen de Baron de Giey laan en het station;
4. Publieke ruimte.

In een tweede fase wordt de boulevard gesloten.

In het zuiden worden urban-villa's (= grote villa's met meerdere woningen met elk een eigen privé-tuin) met 3 bouwlagen voorzien. Het oostelijke deel van het gebied wordt verkaveld op een wijze aansluitend bij de naastliggende reeds gerealiseerde verkaveling. In totaal wordt hier een dichtheid van 25 wo/ha gehaald.



Er is in het Structuurplan sprake van een 4-tal zones waarbinnen een ontwikkeling van minstens 112 bijkomende woningen mogelijk zijn. Op de meeste zones is reeds bestaande bebouwing aanwezig, wat de nieuwbouwmogelijkheden toch enigszins beperkt. De zone van de Groendienst van de stad Gent kan volledig ontwikkeld worden. Daarnaast dienen de andere zones ook nog andere functies op te vangen, zodat het aandeel woonoppervlakte wordt beperkt. Er wordt dan ook aangenomen dat het binnen deze zone mogelijk moet zijn om een aanzienlijk deel van deze bijkomende woningen op te vangen.

Evaluatie potentiële dichtheid

De gronden zijn gelegen in de directe nabijheid van het station De Pinte en beschikken hierdoor over een uitstekende OV-bereikbaarheid. Aan de noordzijde van het terrein bevindt zich de spoorlijn, waarlangs zich een fietspad bevindt. De gronden worden omgeven door verkavelingen.

Binnen **stedelijk gebied** bedraagt de **minimale woondichtheid 25 wo/ha**. Om de optimale bereikbaarheid van de stationsomgevingen maximaal te benutten enerzijds en anderzijds een voldoende vervoersvraag te genereren is een **grotere dichtheid aan de stationsomgevingen aangewezen**. Een dichtheid van ca. 30 à 35 wo/ha is binnen deze context zeker haalbaar (cfr. Wevelgem 33 wo/ha). Meer optimaal is een dichtheid van 50 wo/ha (cfr. Pradopark in Kortrijk – patio- en rijwoningentypologie, gecombineerd met appartementen en een grote openbare groenzone).

Uitgaande van een oppervlakte van 37.050 m² betekenen:

30 wo/ha	111 woningen
35 wo/ha	130 woningen
50 wo/ha	185 woningen

Volgend voorstel geeft een beeld van een mogelijke invulling met ca. 110 woningen (waarvan 35 grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen met een gemiddelde BVO van 125 m²/woontiteit) en een aanzienlijke groenzone. De eengezinswoningen worden ingericht aansluitend op de bestaande verkavelingstructuur. Aan de stations- en spoorwegzijde worden meergezinswoningen voorzien (kunnen ook in verschillende kleinere volumes).



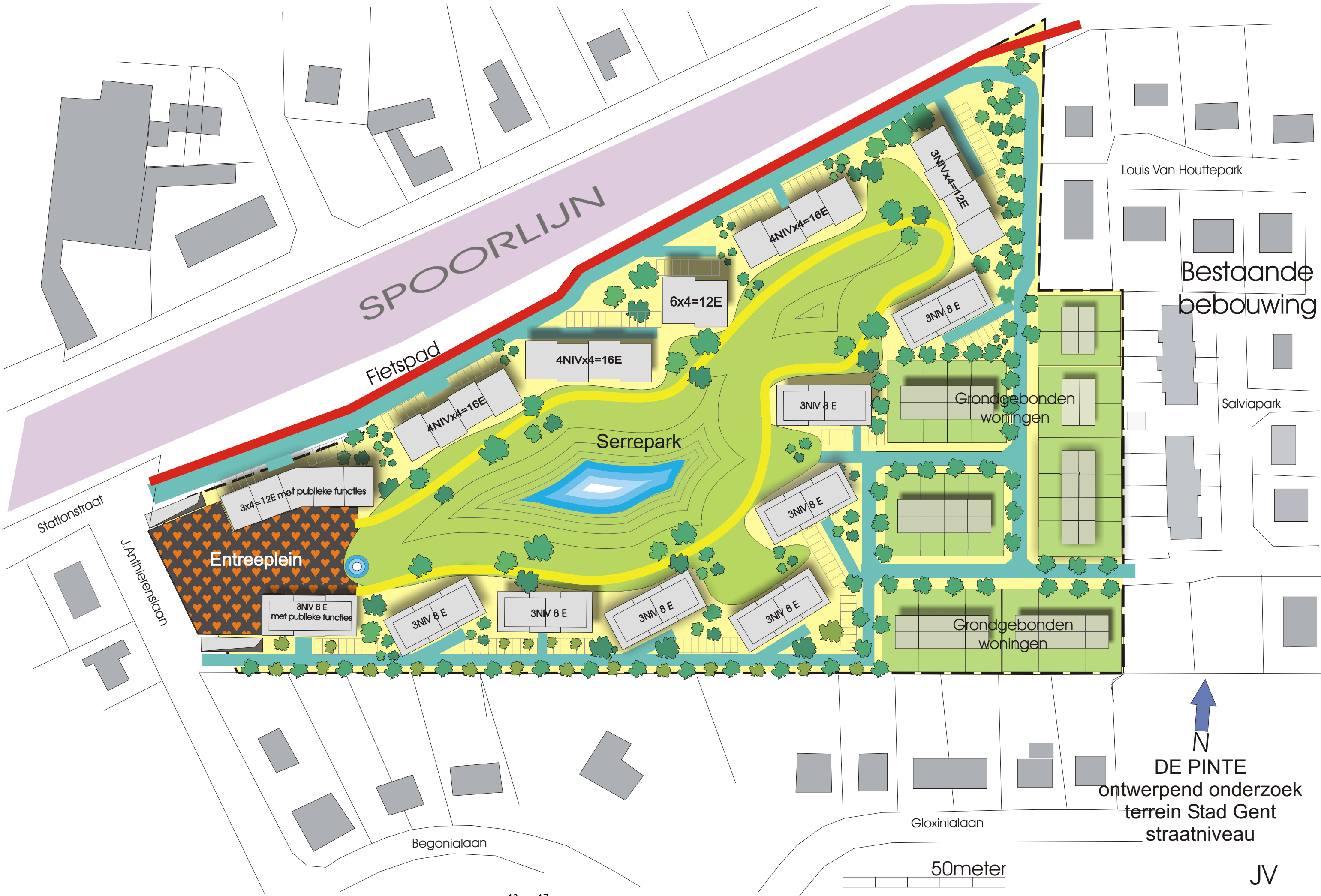
Er werd ook een voorstel opgemaakt met ca. 130 woningen (waarvan 35 grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen met een gemiddelde BVO van 125 m²/woontiteit). Hierbij kan er geen grotere aaneengesloten groenzone voorzien worden, maar wel losse bouwvolumes in een groene omgeving.



Meer inspeland op de bestaande verharding en het voorstel uit het GRS (urban-villa's aan zuidzijde),
volgend voorstel met eveneens ca. 130 woningen (waarvan 36 grondgebonden eengezinswoningen).



Uit deze voorbeelden blijkt een dichtheid van 30 à 35 woningen/ha haalbaar. Bij een nog hogere
dichtheid dient de zone met de grondgebonden eengezinswoningen nog verder verdicht te worden.



SPOORLIJN

Fietspad

Serrepark

Entreeplein

Bestaande bebouwing

Grondgebonden woningen

Grondgebonden woningen

N
DE PINTE
ontwerpend onderzoek
terrein Stad Gent
straatniveau

50meter

JV

DE PINTE
ontwerpend onderzoek
terrein Stad Gent
ondergronds niveau

Ondergrondse parking

SPOORLIJN

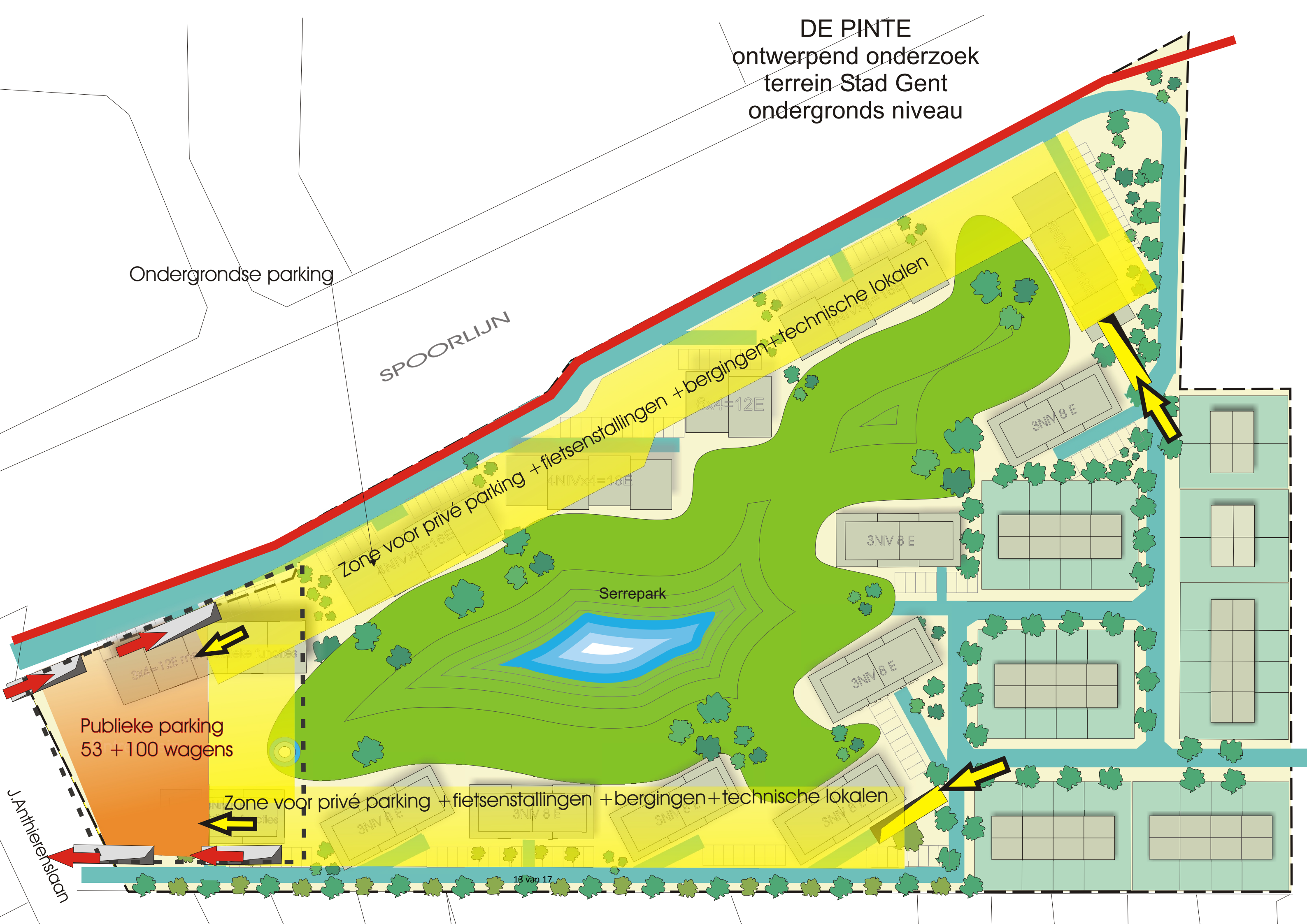
Zone voor privé parking + fietsenstallingen + bergingen + technische lokalen

Serreparc

Publieke parking
53 + 100 wagens

Zone voor privé parking + fietsenstallingen + bergingen + technische lokalen

J.Anthierenslan







SPOORLIJN

Louis Van Houttepark

Serrepark

Entreeplein

J. Anthierenslaan

Begonialaan

Gloxinialaan

stadsterrein DE PINTE (variante met kleiner BVO voor type 1)

	BVOm ² /eenheid	aantal nivo's	aantal eenheden/volume	aantal volumes	tot.aantal eenheden	totale oppBVO/type
TYPE gebouw VOLUME						
grondgebonden woningen	185	2 1/2	1	24	24	4440
urban villa type 1 variante(kleinere BVO)	97,5	2 1/2	10	8	80	7800
urban villa type 2	130	3	12	1	12	1560
urban villa type 3	130	4	16	3	48	6420
urban villa high	130	6	12	1	12	1560
wonen- werken-sociale diensten-senioren	130	3	12	1	12	1560
Totale BVO op het terrein						23340
Som aantal eenheden					188	

Aantal (woon)eenheden per ha:	50
Tereinoppervlakte in ha	3,7
terreinoppervlakte in m ²	37050
V/T index	0,63

