

Advies m.b.t. herontwikkeling PAC

Woodrow Wilsonplein 4-23

23 februari 2022

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning

BenB

Contactpersoon

Jolien Claeys (omgevingsambtenaar) en Bruno Minnebo (teamcoach/omgevingsambtenaar)

1. Adres:

Woodrow-Wilsonplein 4-23, 9000 Gent (AC & Shopping Zuid)

2. Planologische context:

Gewestplan: gewestplanbestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, een advies van de Dienst Monumentenzorg is noodzakelijk.

Het project is gelegen in het BPA Binnenstad – Deel Zuid. Dit plan bepaalt dat het pand gelegen is in Centrumzone C.



2.10 Centrumzone C

Deze zone is bestemd als gebied waar verschillende functies geïntegreerd worden. Wonen vormt een verplichte bestemming die steeds voor minimum 5% van de totale bvo gerealiseerd moet worden.

Belangrijke bepaling:

In de centrumzone vervalt het verbod om meerdere woonentiteiten in te richten in bepaalde panden, zoals opgenomen in het bouwreglement.

Tabel 9: Toegelaten bestemmingen in de centrumzone C

	verplichte bestemming minimum 5% van bvo
wonen	
eengezinswoningen	toegelaten
meergezinswoningen	toegelaten
kamerwoningen	toegelaten
handelszaken	toegelaten
diensten en kantoren	toegelaten
reca	toegelaten
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten
bedrijven	niet toegelaten
hotels	toegelaten
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten

Aanvragen voor het bouwen of verbouwen in deze zone worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid en de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de aanpalende functies. Afwegingskaders voor het beoordelen van de schaal en de aard van de activiteiten worden onder meer gebaseerd op:

het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies;

het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeersdruk;

het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;

het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

3. Erfgoedwaarde:

Site is opgenomen op de inventaris van vastgestelde archeologische zones:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/11888>

Op deze locatie wordt geen archeologie verwacht:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/122035>

Het gebouw is gelegen in de UNESCO werelderfgoed bufferzone:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/15013>. D.w.z. dat er een advies van Onroerend Erfgoed vereist is (gezien de hoogte van het pand (meer dan 15m)).

4. Divers:

De site is op minder dan 50m gelegen van de Muinkschelde, een advies van de Vlaamse Gewestweg Bovenschelde is vereist bij een Omgevingsaanvraag.

Het perceel is gelegen langs gemeentewegen.

Het perceel is gelegen in het Stadsregionaal knooppunt SR02- Zuid. Dit is een bestaand knooppunt gelegen in de binnenstad. Zie structuurvisie Ruimte voor Gent.

Er dient te worden ingezet op een mix met klemtoon op werk en voorzieningen (M+): in dit knooppunt ligt de **klemtoon op werk en voorzieningen**, aangevuld met wonen.

Het perceel is gelegen in kernwinkelgebied, sfeergebied D. Zie visienota Detailhandel en Horeca.

Hier staat kernversterking centraal met de nodige aandacht voor **verweving** (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). Dit kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekkingskracht. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel gestimuleerd.

5. Algemeen:

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een herbestemming van het complex worden enerzijds bepaald door de stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA nr. 121 binnenstad - deel Zuid, anderzijds door een aantal ruimtelijke randvoorwaarden ingegeven door de omgeving waar het gebouw zich in bevindt.

Naast de juridische context zijn er dus ook een aantal aandachtspunten waarbij moet rekening gehouden worden bij een herbestemming en/of verbouwing van het pand. Samenvattend komt dit neer op volgende aandachtspunten:

- Ongeacht de eigendomsstructuur moet het gebouw benaderd worden als **één geheel**, zowel functioneel als architecturaal
- De juridische mogelijkheden voor een herbestemming van het gebouw zijn ruim, maar een finaal programma zal aan de hand van een aantal ruimtelijke afwegingscriteria verder worden afgewogen, waarbij vooral het **mobilitetsprofiel** van de toekomstige functies een doorslaggevende rol kan spelen.
- Gelet op de bestaande toestand van het pand (kantoorruimte) moet de verweving (zoals voorgesteld in het BPA en bekrachtigd door de visienota's) zeker worden voorzien. Er kan niet enkel worden ingezet op een residentieel karakter.

6. Stedenbouwkundig advies:

Het BPA voorziet volgende mogelijke functies. Stedenbouwkundige opmerking.

- Wonen: Verplichte bestemming, minimum 5% bruto vloeroppervlakte. Gezien de ligging volgens de visienota's (kernwinkelgebied en knooppunt) dient er te worden ingezet op een verweving. Exclusief wonen is geen wenselijke ontwikkeling op deze locatie.
- Handelszaken
- Diensten en kantoren. Een aantal kaders uit zowel ruimte voor Gent als beleidsvisies die pleiten voor maximaal behoud van kantoren in dit gebouw. De situeert zich in een cluster met innovatieve kantooromgevingen met onder meer het Wintercircus, De Krook en het vernieuwde stadskantoor.
 1. Door de centrale aanwezigheid in het regionaal knooppunt zoeken we voor deze site naar activiteiten met een regionale uitstraling. We gaan hiervoor op zoek naar een mix van functies waarbij bereikbaarheid en aantrekkingskracht centraal staat. Met één van de beste openbaar vervoerknopen voor de deur is en blijft dit één van de meest aantrekkelijke werkplekken in de Stad. We stimuleren niet alleen woon-werkverkeer maar zorgen ook voor een maximale beleving van de gebruikers. Door de interactie met de omgeving (winkels/horeca/...) leeft deze buurt 24/7.
 2. Kantoorgebruikers (en dito bedrijven) gaan momenteel op zoek naar 2 zaken: bereikbaarheid en beleving. In The war on talent zijn dat de belangrijkste troeven die bedrijven kunnen uitspelen om personeel aan te trekken en te behouden. Daarom hebben we vanuit het bestuur de ambitie ondertekend om kantoren in de

binnenstad maximaal alle kansen te geven. Zeker op locaties waar dit de druk om de omgeving niet in de weg staat. Het Zuid is hier in deze een perfect voorbeeld.

Het aantal te behouden kantoren hangt veel af van de gehele site. Er zal sowieso op zoek moeten worden gegaan naar een gezonde mix van wonen/werken. Vanuit Stad Gent wordt er gepleit voor een maximaal behoud voor verschillende vormen van kantoren.

- Reca
- Hotels: gezien de bestaande bebouwing (bouwdiepte) is het aandeel daglichtinval gering, hierbij stellen we ons de vraag of er wel een kwalitatief hotel kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de locatie als geschikt geacht voor de inplanting van een hotel. Echter dienen we de komende jaren te monitoren of het evenwicht tussen het logiesaanbod en de vraag niet onder druk komt te staan. Hierbij zal veel afhangen van het al dan niet terug aantrekken van verblijfstoerisme in het post-corona-tijdperk. Bij het uitreiken van nieuwe vergunning noopt zeker de potentiële overdruk van hotelvoorzieningen in het historisch centrum tot een aandachtig beleid.
- Gemeenschapsvoorzieningen: aandachtspunten:
Grootschalige studentenhuusvestiging is mogelijk op deze locatie. Daar deze locatie veel ruimte biedt, weinig aanpalende of naburige bewoning heeft en wel in de directe nabijheid ligt van een belangrijke cluster hoger onderwijs, openbaar vervoer, park, bib,... Bij keuze voor dergelijke functie dient er met aandacht voor beheer (conciërge) te worden ontworpen.
Daarnaast moet het ontwerp ook rekening houden met de impact die bepaalde functies kunnen hebben op het publieke deel van het gebouw en de omliggende publieke ruimte. Gezien de omvang van het pand dient er te worden onderzocht of een deel van het project kan worden aangewend voor betaalbaar wonen/sociaal wonen.

Aanvulling: Gezien het pand gelegen is in kernwinkelgebied dient de bestaande economische plint behouden te blijven. Deze functie kan alle bovenstaande opgelijste functies betreffen, m.u.v. wonen. De functies van hotel en gemeenschapsvoorzieningen zijn eventueel mogelijk maar hierbij moet worden aangetoond dat deze zich verhouden tot een voldoende levendige en economische plint.

Tot op heden is de plint vooral gericht naar de binnenzijde van het gebouw. Het openwerken van de plint naar de publieke ruimte is een aandachtspunt om te voldoen aan de vraag van een levendige plint.

De juridische mogelijkheden voor een herbestemming van het gebouw zijn dus ruim, maar moet steeds afgewogen worden ten opzichte van een aantal ruimtelijke afwegingscriteria.

Hiervoor biedt het BPA volgend afwegingskader:

Aanvragen voor het bouwen of verbouwen in deze zone worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid en de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de aanpalende functies. Afwegingskaders voor het beoordelen van de schaal en de aard van de activiteiten worden onder meer gebaseerd op:

- a) het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies;
- b) het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeersafwikkeling;
- c) het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;
- d) het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

Bij deze afweging zal het gebouw steeds als één functioneel geheel worden beoordeeld.

Het Zuid is een kruispunt van multimodaal verkeer. De aanwezigheid van een uitgebreid netwerk van openbaar vervoer maakt dit een ideale locatie om de ambitie van kantoren in de binnenstad te bestendigen. In die zin passen de bestaande kantoren dan ook perfect binnen deze visie.

Het is daarbij wel van belang aandacht te hebben voor de organisatie van het gehele gebouw en de toegangen naar het openbaar domein. Deze moeten afgestemd zijn op de looplijnen en moeten een coherent geheel vormen. Daarbij moet ook aandacht zijn voor een gepaste signalisatie en verlichting.

Bij de herbestemming van het gebouw zal tevens de nodige aandacht moeten geschonken worden aan het mobiliteitsprofiel van de nieuwe functie. Als uitgangspunt wordt ook het principe gehanteerd dat het fietsparkeren voor het beoogde programma op de eigen site moet kunnen gerealiseerd worden. Eventuele samenwerkingsverbanden (met de Stad of met de private uitbater van de parkeergarage) kunnen bestudeerd worden, maar hierover kunnen momenteel geen garanties worden gegeven.