



2023_CBS_00477 Ruimtelijke Studie Parkeergebouwen – Eiland Zwijnaarde Zuid - Kennisneming

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 januari 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepen mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 1.1.4.

Motivering

Situering van het project

Voor het regionale bedrijvenpark Eiland Zwijnaarde Zuid werd in opdracht van NV Eiland Zwijnaarde een ruimtelijke studie parkeergebouwen opgemaakt. Het regionale bedrijvenpark 'Eiland Zwijnaarde' bevindt zich in het Zuidelijke gedeelte van Gent. Gelegen op de kop van de Bovenscheldevallei, vormt het een eiland tussen de Ringvaart, het Scheldekanaal van Zwijnaarde en een oude Scheldetijarm. In de directe nabijheid van het gebied bevinden zich het knooppunt E17-E40, de groenpool Parkbos met het wetenschapspark Ardoyen, de Ghelamco-arena en de stedelijke kernen van Zwijnaarde en van de gemeente Merelbeke. De E40, op een dijklichaam gelegen, snijdt Eiland Zwijnaarde in twee delen: een noordelijk en een zuidelijk deel. Deze studie betreft het parkeren voor het zuidelijk deel maar houdt ook rekening met de uitgangspunten qua mobiliteit en parkeren voor het noordelijke deel.

Doelstelling

De doelstelling van deze studie is een kader te creëren waarbinnen de omgevingsvergunningen kunnen worden afgeleverd voor de parkeergebouwen. De studie is een verfijning en bouwt verder op het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde.

Plannings en beleidscontext

Voor de site is een gewestelijk RUP opgemaakt. Volgens dit gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject 't Eilandje (3E)', definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005, is het bouwperceel bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein.

Voor de site is een Inrichtingsplan opgemaakt. Het inrichtingsplan regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde van juni 2007, is een verdere verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften uit het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. In het inrichtingsplan is bepaald dat in het regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde vooral wordt gemikt op de vestiging van volgende types kennisbedrijvigheid:

- "een wetenschapspark, met spin-offbedrijven van de universiteit en/ of hogescholen en bedrijven die inzake onderzoek en ontwikkeling samenwerken met de universiteit en/ of hogescholen, als meest hoogwaardige type;
- hoogwaardige O&O (onderzoek en ontwikkeling)-vestigingen van bedrijven met regionale en nationale en internationale uitstraling;"

In 2014 werd een MOBBER goedgekeurd voor de hele site. Deze MOBBER werkt in belangrijke mate door in de organisatie van het parkeergebeuren en het opzetten van een centraal mobiliteitsmanagement.

Voor de site is eveneens een Beeldkwaliteitsplan opgemaakt waarvoor de kennisname is gebeurd op 26/01/2017. Dit Beeldkwaliteitsplan bevat de visie, ambitie en richtlijnen voor de beoogde ruimtelijke- en beeldkwaliteit voor de nieuwe werkmilieus. Door het Beeldkwaliteitsplan bestuurlijk vast te stellen, krijgt het een formele doorwerking, als aanvullend document op het Inrichtingsplan. Bij discussies tussen beiden primeert het Beeldkwaliteitsplan. Deze studie bouwt verder op de principes uit het Beeldkwaliteitsplan.

Korte samenvatting van het procesverloop

Onder de projectregie NV Eiland Zwijnaarde werd op regelmatige tijdstippen een projectoverleg georganiseerd met vertegenwoordigers NV Eiland Zwijnaarde, Tech Lane Ghent nv, Sogent, Stad Gent, Universiteit Gent, POM Oost-Vlaanderen, Alinso Group. De studie werd opgemaakt door studie bureau HUB.

De projectgroep heeft tijdens het proces overleg gepleegd met de representatieve diensten van de stad: de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, de dienst Economie, het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent, de dienst Milieu en Klimaat, de Groendienst en de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Inhoud van de studie

Hieronder worden de hoofdlijnen van de studie weergegeven, de integrale studie is als bijlage opgenomen.

Als inleiding worden de situering en bereikbaarheid, de verschillende zoneringen van Eiland Zwijnaarde, de ontsluiting voor zowel gemotoriseerd en langzaam verkeer en het landschap en reliëf besproken.

Voor Eiland Noord en Zuid samen is door de Stad Gent een beperking van 2000 parkeerplaatsen vastgelegd. Dit is lager dan de te verwachten parkeerbehoefte, maar meer wagens tot de site toelaten zou zorgen voor een verzadiging van de ontsluitingswegen en zou voelbaar zijn tot op de R4. Van die 2000 parkeerplaatsen zijn er 1776 gereserveerd voor Eiland Zuid. Deze parkeerplaatsen worden op basis van de toegelaten BVO's van de ontwikkelingen op de site verdeeld door de NV Eiland Zwijnaarde. Een aantal bedrijven hebben nu al op het eigen terrein parkeerplaatsen die ook meetellen in het maximum van 1776 parkeerplaatsen op de gehele site. Indien deze in mindering worden gebracht van het geheel dan zijn er nog ongeveer 1750 parkeerplaatsen over waarvoor in collectieve parkeergebouwen plaats moet voorzien worden.

In de studie zijn de pro's en contra's van de scenario's met 1,2 en 3 parkeergebouwen onderzocht. De voorkeur gaat uit naar een scenario met 2 parkeergebouwen.

Verder worden in de studie de kwaliteiten en randvoorwaarde van de parkeergebouwen bepaald. Zoals de totale hoogte in functie van de brandweernormen, het comfort van kolomvrije parkeervelden, de mogelijkheden voor herbestemming, het eventueel aanvullend programma, de circulatieprincipes en vrije hoogte.

Gecoördineerd advies

Eerst wensen we onze appreciatie uit te drukken voor het initiatief tot opmaak van deze studie. Het biedt zowel voor de initiatiefnemer als voor het stadsbestuur een houvast met de nodige garanties voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid bij de verdere uitwerking van de parkeergebouwen. Deze studie schetst het inhoudelijk kader voor het afleveren van de omgevingsvergunningen voor deze parkeergebouwen.

Een aantal aspecten zijn voorwaarden, aanbevelingen en suggesties bij de verdere uitwerking en realisatie van de gebouwen.

1. Bestemming

Het aanvullende programma van de parkeergebouwen moet passen binnen de bestemmingsvoorschriften van het gewestelijk RUP, passen binnen de visie van het Inrichtingsplan en het Beeldkwaliteitsplan en treden niet in concurrentie met het toekomstige parkgebouw. Het programma in de plinten van de parkeergebouwen mag onder geen geval een aantrekkende functie veroorzaken voor personen die niet op Eiland Zwijnaarde tewerkgesteld zijn. Op die manier vermijden we dat er extra ongewenst verkeer naar Eiland Zwijnaarde wordt aangetrokken. De aanvullende functies mogen dus enkel gericht zijn op de mensen die op Eiland Zwijnaarde tewerkgesteld zijn.

2. Mobiliteit en ontsluiting

Bij de verdere uitwerking naar omgevingsvergunningen moet rekening worden gehouden met het volgende:

- Qua mobiliteitsfuncties in de plint moet de focus gelegd worden op functies om de duurzame vervoersalternatieven te stimuleren zoals een fietsherstelplaats, deelwagens

en deelfietsen voor dienstverplaatsingen, etc... om op die manier duurzame verplaatsingen te stimuleren. Een fietsenstalling kan ook voorzien worden, maar er moet over gewaakt worden dat dit zeker niet ten koste gaat van voldoende fietsparkeerplaatsen bij de bedrijven zelf. Deze fietsparkeerplaatsen hebben het voordeel dat de last mile (te voet van het parkeergebouw naar het bedrijf) voor de fietsers vermeden wordt. De fiets heeft immers als woon-werkvervoersmiddel net het voordeel om van deur tot deur te gaan.

- Aanschuifruimte ter hoogte van de slagbomen moet voorzien worden op privaat domein. Het kan niet de bedoeling zijn dat er een file gecreëerd wordt op het openbaar domein.
- Brandwegen moeten samenvallen met de bestaande verharding. Er kunnen geen 2 wegen met verharding naast elkaar liggen.
- Eén aansluiting op het openbaar domein per gebouw van 12 m of 2 aansluitingen op het openbaar domein per gebouw van 6 m.

3. Groen

Bij de verdere uitwerking van de parkeergebouwen naar omgevingsvergunningen moet rekening worden gehouden met de groenassen in de Suzanne Tassierstraat en Bertha De Vriesestraat zoals voorzien in het Inrichtingsplan.

4. Stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester moet nauw betrokken worden bij het ontwerp van de parkeergebouwen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Eindrapportage Ruimtelijke studie parkeergebouwen Eiland Zwijnaarde Zuid

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Neemt kennis van de bijgevoegde stedenbouwkundige studie '*Ruimtelijke Studie Parkeergebouwen – Eiland Zwijnaarde Zuid*', opgemaakt door Architectuur en Ontwerpend Onderzoek HUB in opdracht van NV Eiland Zwijnaarde en de daarin vervatte stedenbouwkundige richtlijnen te gebruiken als afwegingskader bij de beoordeling van omgevingsaanvragen, mits rekening te houden met in deze kennisname geformuleerde advies, voorwaarden en opmerkingen.

2023_CBS_00477 - Ruimtelijke Studie Parkeergebouwen – Eiland Zwijnaarde Zuid