



2025_CBS_05534 stedenbouwkundig inrichtingsplan Thuispunt Gent 'Vogelhoekwijk' - Kennisneming

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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

De Vogelhoekwijk situeert zich in het zuiden van het historische stadscentrum van Gent, in de wijk Moscou Vogelhoek. De wijk wordt gekenmerkt door een voornamelijk residentieel karakter in verschillende typologieën: grondgebonden, halfopen of gesloten bebouwing en meergezinswoningen.

Het studiegebied omvat de ruime contour, nl. de volledige zone tussen de Jean Jaurèsstraat, de Werkhuizenstraat, de Vogelhoekstraat, de Eduard Pêcherstraat en de Brusselsesteenweg. Het projectgebied is kleiner en bevat in hoofdzaak de eigendommen van Thuispunt Gent. Binnen dit projectgebied wordt dan nog eens een onderscheid gemaakt in verschillende deelprojecten.

Doelstelling

Het project "Vogelhoekwijk" situeert zich binnen een groter kader, nl. het InvesteringsMeerJarenPlan van Thuispunt Gent; het IMJP. Volgens het IMJP is een grondige renovatie nodig om de woningen van Thuispunt Gent in de wijk te kunnen blijven verhuren. Bovendien voldoen de woningen niet meer aan de huidige oppervlakenormen. In het stedenbouwkundig inrichtingsplan wordt de volledige sociale woonwijk bekeken. Vandaag zijn er 188 sociale wooneenheden van Thuispunt Gent, zowel grondgebonden eengezinswoningen als appartementen. Een belangrijke vraagstelling hierbij is hoe de renovatie kan worden

aangepakt en wat de verdichtingsmogelijkheden voor de wijk zijn. Tegelijk kan ook het publieke domein herdacht worden. Zijn er mogelijkheden om te gaan ontharden en vergroenen?

Plannings- en beleidscontext

In de structuurvisie *Ruimte voor Gent* ligt het projectgebied binnen de zone 'Groeistad', waar ingezet wordt op verdichting. Deze verdichting gaat hand in hand met een aantal algemene uitgangspunten: het behoud van groene kwaliteiten, een kwalitatiever openbaar domein en een focus op duurzamere mobiliteit. Grondgebonden wonen blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt. Er wordt over gewaakt dat de verharding niet systematisch toeneemt, en er wordt actief gezocht naar manieren om de bouwfootprint te beperken. Parkeren gebeurt bij voorkeur in parkeerhavens, zodat de verharde oppervlakte tot een minimum beperkt blijft.

Voor het projectgebied is zowel een BPA (Vogelhoek) als een RUP (stedelijk wonen – D. Mercierlaan en J. Jaurès) van toepassing. Het BPA bepaalt in grote mate waar er gebouwd kan worden en waar niet. Zo liggen de grenzen van het openbaar domein vast. Het BPA is wel ouder dan 15 jaar zodat gebruik kan gemaakt worden van de verruimde afwijkingmogelijkheden volgens artikel 4.4.9./1 uit de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De twee zones uit het gemeentelijk RUP laten wat meer vrijheid toe wat betreft de inplanting van de volumes. Er zijn wel voorschriften opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte.

Korte samenvatting van het procesverloop

Thuispunt Gent is de initiatiefnemer voor deze stedenbouwkundige inrichtingsstudie. Via een opdracht via de Poule Architectuur van de Stadsbouwmeester werd een ontwerpteam aangesteld via een mini-competitie.

De inrichtingsstudie werd opgemaakt door Maatschap Midi.

Tijdens het proces werd regelmatig overleg gepleegd met de representatieve diensten van de stad: de dienst Stedenbouw, het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent, de dienst Milieu en Klimaat, de Groendienst, de dienst Wegen, Bruggen en Waterwegen, Team Stadsbouwmeester en Projectbureau Ruimte. Daarnaast werden ook Farys, Fluvius, Agentschap Wonen in Vlaanderen en Brandweerzone centrum om advies gevraagd.

In het proces was ook een infomoment voor de buurt voorzien. Er werd in het voorjaar 2025 een infomoment georganiseerd door TPG voor alle belangstellenden en omwonenden.

Inhoud inrichtingsplan

Bouwzones

De bepalingen van het BPA en de RUPs zijn bepalend voor de footprint en de volumetrie van de gebouwen. Op een aantal plaatsen geeft het inrichtingsplan bijkomende richtlijnen.

In de zone BPA blijven de bouwzones voor wonen geldig. Hierin wordt het onderscheid gemaakt tussen het hoofdvolume en een zone voor uitbreidingen. De begrenzing van het hoofdvolume is hard, de uitbreidingen hoeven niet de volledige oppervlakte in te nemen. Daarnaast wordt op een aantal plaatsen bouwen mogelijk gemaakt die in het bpa ingetekend zijn als tuinzone.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de verruimde afwijkingmogelijkheden voor BPA's die ouder zijn dan 15 jaar (VCRO artikel 4.4.9/1). De nieuwe grondgebonden woningen gelegen in

het RUP 167 Gentbrugge stedelijk wonen – D. Mercierlaan volgen eenzelfde principe als de nieuwe grondgebonden woningen in de zone bpa.

In de zone park Jean Jaurès (Zone SW3 RUP 167 Gentbrugge stedelijk wonen – J. Jaurès laan) wordt de nieuwe bebouwing geconcentreerd in 2 bouwvelden, met een maximale hoogte van 4 bouwlagen en in totaal minstens 74 wooneenheden. Binnen de bouwvelden wordt meer vrijheid gelaten. Harde randvoorwaarden zijn:

- De adressering gebeurt in het park langs een nog aan te leggen en benoemen parkpad.
- Een minimumafstand van 5m t.o.v. de perceelsgrens is te respecteren.
- Bestaande waardevolle bomen binnen het bouwveld worden zoveel mogelijk behouden.
- De overgang tussen publiek domein en privaat domein valt in principe samen met de gevellijn.
- Elk bouwveld beschikt over een voldoende groot privaat deel onbebouwde ruimte voor de buffering en infiltratie van regenwater. Voor bouwveld 1 is dit achteraan, voor bouwveld 2 centraal. De exacte vormgeving hiervan is vrij.
- In één van de twee zones kan op het gelijkvloers een publieke buurtvoorziening worden voorzien.
- Een lange gevel van 4 bouwlagen langs de Eduard Pêcherstraat is niet toegelaten.
- Een publieke doorsteek van de Eduard Pêcherstraat naar de Wegelakker is verplicht.

Openbaar domein

De bestaande wegen (Ibisstraat/Eduard Pêcherstraat, Vogelhoekstraat, Désiré Mercierstraat) kunnen heraangelegd en onthard worden. In het stedenbouwkundig inrichtingsplan wordt een voorzet gedaan voor een aantal straatprofielen.

Vandaag is een groot deel van het projectgebied in eigendom van Thuispunt Gent. In de toekomst zal de zone voor publiek groen en wegenis worden overgedragen aan de Stad Gent. De parkeerzone wordt openbaar domein. De meeste tuinpaden blijven privaat.

De grootste wijziging hierbij is de bouwrijpe zone tussen de twee nieuwe gebouwen aan de Pinguinstraat. Deze zone zal ingericht worden als nieuwe openbare groenzone. Dit sluit aan op het bestaande en vrij recente lineaire park aan de achterkant van de Jean Jaurès laan.

Mobiliteit

Parkeren

In de bestaande toestand is de mogelijkheid tot parkeren in de wijk ruimschoots voldoende. Er zijn zowel voldoende voorbehouden parkeerplaatsen voor bewoners als voldoende bezoekersparkeerplaatsen op het openbaar domein. De totale parkeernorm (0,4 voorbehouden voor bewoners én min 0,2 voor bezoekers) wordt ruimschoots overschreden.

Het parkeren wordt grondig herdacht. In de nieuwe toestand wordt het parkeergebeuren in zijn totaliteit bekeken door geen onderscheid te maken tussen de gangbare opdeling tussen voorbehouden parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekersparkeren. Dit betekent dat we voor de volledige wijk een parkeervraag van 0,6 verwerken in het plan. De reden hiervoor is dat een groot deel van de werken verbouwingswerken betreffen. Voor deze woningen wordt vandaag

het openbaar domein grotendeels ingezet om de parkeervraag op te vangen. In de nieuwe toestand zal dit vergelijkbaar zijn. Het bezoekersparkeren in de wijk zal hoger liggen dan de parkeernorm van 0,2. De zones waar we voorbehouden parkeren kunnen realiseren voor bewoners (aan de huidige parkeerboxen in de Vogelhoekstraat) zal lager liggen dan de norm van 0,4. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is wel voldoende.

Fietsparkeren

De fietsparkeernormen uit het algemeen bouwreglement Stad Gent moeten nageleefd worden, zowel voor bewoners als bezoekers. De fietsparkeerrichtlijnen gelden als aanvulling. Toegepast op dit gebied betekent dit 1 fietsparkeerplaats per slaapkamer voor bewoners, en 0,2 per woning voor bezoekers.

De richtlijnen van Wonen in Vlaanderen (WiV) zijn strenger.

Afwijken van de regels van WiV kan, mits:

- grondige motivatie richting WiV
- Uitbreidingsmogelijkheden voor extra fietsen op plan tekenen.

In het projectgebied worden 2 strategieën toegepast. Voor de grondgebonden woningen wordt gerekend op de private tuinberging als fietsstalling. Voor de gestapelde woningen wordt een collectieve fietsparking voorzien per gebouw. Er wordt gerekend met een nodige oppervlakte van 1,6m² per fiets.

Voor de bezoekers wordt verspreid over de wijk worden in het publieke domein geclusterde fietsenstallingen voorzien.

Fasering

Het vervolgtraject zal volgens 2 sporen lopen die op elkaar worden afgestemd:

- De architectuur (renovatie en nieuwbouw) zal worden gecoördineerd door Thuispunt Gent.
- De infrastructuur door Wonen in Vlaanderen.

Energie

In lijn met de doelstellingen voor Gent Klimaatneutraal 2050 en de warmtevisie voor de stad Gent. De wijk zet zoveel mogelijk in op een gasloze toekomst voor het bereiken van de klimaatneutrale doelstelling.

We volgen de voorziene E-peil verplichtingen voor nieuwbouw en renovaties, respectievelijk E30 en E60. Gezien de diepgaande renovaties en de ambitie om de woningen op wijkniveau aan te pakken, kan een collectief systeem overwogen worden dat het halen van het E-peil sterk bevordert of desgevallend toelaat een ambitieuzer E-peil na te streven.

Dat betekent dat we in eerste instantie het verbruik zoveel mogelijk beperken door een degelijke en efficiënte renovatie met een performante bouwschil. In tweede instantie proberen we de energienood zo lokaal mogelijk op te vangen. Op basis van de locatie en de typologie van woningen kan het energiesysteem aangepast worden, al dan niet als individueel of collectief systeem.

De nieuwbouw kan voorzien worden van geothermische boringen ter creatie van een BEO-veld, geïntegreerd in de nieuwe bebouwing. Nieuwbouw vormt dus een energieproductiesysteem. In eerste instantie voorziet ze voor de eigen warmtenood, maar als mogelijke uitbreiding kan er ook warmte worden geproduceerd voor een uitgebreider warmtenet, mocht die ambitie bestaan. De nieuwbouwen bevinden zich op strategische locaties doorheen de wijk wat het warmtetransport als netwerk efficiënt kan voorzien en waaraan dan ook de renovaties kunnen worden gekoppeld. De BEO-velden kunnen dan geïntegreerd worden in een 5de generatie warmtenet om een efficiënte verdeling van energie op een neutrale temperatuur naar de gebouwen mogelijk te maken. Een van de voordelen van dit systeem is de mogelijkheid om energie uit te wisselen tussen de verschillende gebouwen, wat de efficiëntie verder verhoogt. Om te spreken over een 5de generatie warmtenet moet er worden voldaan aan onderstaande principes:

- Energiekringlopen sluiten (om energieverstopping te voorkomen).
- Gebruik van laagwaardige bronnen voor laagwaardige vraag.
- Warmte op de gewenste temperatuur brengen op precies de juiste plek op het juiste tijdstip.
- Geïntegreerde aanpak van verschillende energiestromen.
- Bij voorkeur lokale bronnen gebruiken.

Doordat alle gebouwen met elkaar verbonden zijn via het warmtenet kunnen de gebouwen onderling energie uitwisselen met elkaar. Als bron voor het warmtenet worden de BEO-velden gebruikt, hierdoor kan de energie verdeeld worden naar de gebouwen op een neutrale temperatuur, waardoor er over de langere lengtes minder warmteverliezen zullen optreden.

Vervolgens kan er in ieder gebouw een water/ water warmtepomp voorzien worden. Lokaal kan er per gebouw de gewenste temperaturen aangemaakt worden voor het verwarmen en koelen.

Voor de grondgebonden woningen wordt gekozen voor individuele installaties, waarbij gebruik wordt gemaakt van een enkel water/water warmtepomp. Deze warmtepomp voorziet dan niet alleen in de verwarming, maar ook in de voorziening van sanitair warm water (SWW). Aangezien het aandeel van SWW in de totale energiebehoefte relatief klein is, is deze aanpak zowel praktisch als efficiënt.

Bij de zuidelijke nieuwbouw van enkele grondgebonden woningen (Ibis-zuid) kan overwogen worden om geen gebruik te maken van een collectief systeem aangezien ze te veraf liggen van de productiekernen en er geen uitwisselingswinsten zijn. Hier wordt de verwarmingsnood individueel voorzien via water-water warmtepomp of lucht-water warmtepomp. In andere situaties waar koppeling met warmtenet niet aan de orde is, worden warmtepompen als primair principe toegepast.

Voor de woningen in collectieve woningbouw wordt een collectief systeem geïmplementeerd per gebouw, waarbij de water/water warmtepomp aangevuld wordt door een lucht/water

warmtepomp op het dak. Deze combinatie zorgt ervoor dat het BEO-veld in balans zal blijven aangezien de verwachte warmtevraag hoger is dan de verwachte koelvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 23_VOGELHOEK_Inrichtingsplan_v250129bis_c-gecomprimeerd (1).pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Neemt kennis van het bijgevoegde stedenbouwkundige inrichtingsplan 'Vogelhoekwijk', opgemaakt door ThuispuntGent en de daarin vervatte stedenbouwkundige richtlijnen gebruikt als afwegingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunnings- en verkavelingsaanvragen, mits rekening te houden met de inhoud van deze kennisname.

2025_CBS_05534 - stedenbouwkundig inrichtingsplan Thuispunt Gent 'Vogelhoekwijk'