



*Vlaamse regering*

**Besluit van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters - Koningin Fabiolalaan'**

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 42 §6, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het koninklijk besluit van 14 september 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, voor het betrokken gebied gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 28 oktober 1998 en van 26 januari 2001;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 januari 2006 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters - Koningin Fabiolalaan';

Gelet op de aankondiging door de Vlaamse regering van het openbaar onderzoek over het ruimtelijk uitvoeringsplan;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27 februari 2006 tot 27 april 2006;

Gelet op het advies van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, gegeven op 19 april 2006;

Gelet op het advies van de gemeenteraad van de stad Gent, gegeven op 24 april 2006;

Gelet op het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening, gegeven op 4 juli 2006;

Gelet op de beslissing van de Vlaamse regering van 13 oktober 2006 houdende verlenging van de vervaltermijn met 60 dagen voor de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters - Koningin Fabiolalaan';

Overwegende dat de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening, hierna VLACORO, de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen, opmerkingen en bezwaren heeft onderzocht en op basis daarvan haar eigen gemotiveerd advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat VLACORO het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gunstig adviseert, mits voldaan wordt aan de in haar advies vermelde voorwaarden en opmerkingen;

Overwegende dat een aantal bezwaren, opmerkingen en adviezen betrekking hebben op de concrete realisatie op het terrein, of betrekking hebben op initiatieven die niet tot de bevoegdheidssfeer van de ruimtelijke ordening behoren, of die betrekking hebben op materies die in andere gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen aan bod komen; dat dergelijke bezwaren, opmerkingen en adviezen niet kunnen resulteren in aanpassingen van het plan of van de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat een aantal bezwaren en adviezen handelen over percelen die buiten het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan liggen en dus buiten de reikwijdte van het plan vallen; dat de bestemming van de betrokken percelen niet het voorwerp heeft uitgemaakt van het openbaar onderzoek; dat artikel 42 §6 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat de definitieve vaststelling van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geen betrekking kan hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgesteld plan; dat lokale problematieken eventueel kunnen opgenomen worden in een gemeentelijk planningsproces;

Overwegende dat in principe voorwaarden uit sectorwetgeving niet opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften omdat deze stedenbouwkundige voorschriften zich beperken tot het vastleggen van de ruimtelijk bepalende aspecten inzake bestemming, inrichting en/of beheer;

Overwegende dat een aantal bezwaren en adviezen tekstaanpassingen voorstellen in de toelichtingsnota en in de stedenbouwkundige voorschriften; dat deze voorstellen van tekstaanpassingen over het algemeen geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg hebben; dat de voorstellen werden onderzocht; dat daar waar het opportuun werd geacht of daar waar het een materiële vergissing betrof, ingegaan is op de voorstellen tot tekstaanpassing;

Overwegende dat het onderzoek van de bezwaren, opmerkingen en adviezen in het advies van VLACORO in een artikelsgewijze behandeling per stedenbouwkundig voorschrift of bestemmingsgebied heeft geresulteerd overeenkomstig de opbouw van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, dat deze benadering per artikel ook gepast is voor de hierna volgende overwegingen;

#### **O. algemene opmerkingen en opmerkingen voor meerdere bestemmingsgebieden**

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ontwikkelingsperspectieven geeft voor de verdichting van stationsomgevingen; dat door reorganisatie van de spoorwegexploitatie de terreinen ten westen van het station Gent Sint-Pieters, begrensd door het Maria-Hendrikaplein, de Koningin Fabiolalaan, de Snepkaai en het spoorwegemplacement vrijkomen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling; dat, omwille van de nabijheid van het station, een intensief ruimtegebruik op deze plaats aangewezen is; dat dit een grote dichtheid van wonen, kantoren, bijhorende stedelijke voorzieningen en publieke ruimtes impliceert; dat vervoersgenererende functies best worden ingeplant op plaatsen die goed

ontsloten zijn door het openbaar vervoer, om zo te komen tot een duurzame mobiliteit als alternatief voor het autoverkeer; dat met het voorliggende ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de randvoorwaarden worden geformuleerd voor een kwalitatieve ontwikkeling van de site; dat hierbij bijzondere aandacht is gegaan naar het garanderen van een verweving van functies, naar een inpassing in de omgeving van de Rijsenbergwijk, naar het realiseren van een kwalitatief openbaar domein; dat de potentie van de plek wordt bepaald door o.a. de onmiddellijke nabijheid van het station; dat de capaciteit van het bestaande Sint-Pietersstation, als knooppunt tussen trein, tram, bus, auto, taxi en fiets, in de toekomst zal worden verdubbeld; dat om de mogelijkheden rond het station maximaal te benutten een betere aansluiting op het hoofdwegennet noodzakelijk is; dat bovendien een rechtstreekse aansluiting op het autowegennet is gewenst om bijkomende voortransporten in de globale vervoersketen te vermijden; dat één en ander ook wordt vermeld in de toelichtingsnota bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat de MER conform is verklaard op 27 oktober 2006 zodat er moet worden van uitgegaan dat alle alternatieven die op het planniveau moesten onderzocht worden, daadwerkelijk en voldoende onderzocht werden; dat heel wat milderende maatregelen uit de MER en aanbevelingen in het MER-verslag niet kunnen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of grafische aanduiding van het ruimtelijk uitvoeringsplan maar doorwerking moeten krijgen op projectniveau, dit wil zeggen bij het uitwerken of beoordelen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen of milieuvergunningsaanvragen;

Overwegende dat aandacht voor schaduweffecten en windklimaat binnen het project en voor de omwonenden van de Rijsenbergwijk bij de concrete aanleg belangrijk is; dat daarom in de toelichtingsnota, in het bijzonder in de toelichtende kolom bij artikel 1.5., aandacht wordt gevraagd voor de lichtinval (via bezonningsdiagrammen) en de mogelijke windhinder (via een windtunnelonderzoek) bij het vastleggen van de hoogte en de positie van de gebouwen; dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen specifiek ten aanzien van deze bepalingen dienen te worden beoordeeld; dat het Hoogbouw Effecten Rapport (HER), toegevoegd in bijlage IX bij dit besluit, aangeeft dat de bezonningseffecten op de bestaande bebouwing buiten het plangebied beperkt zijn en daarom acceptabel; dat dit eveneens wordt vermeld in de toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan op p. 33;

Overwegende dat, omwille van de hierboven reeds aangehaalde ontwikkelingsperspectieven voor de stationsomgeving, een gevarieerd programma in het plangebied dient te worden nagestreefd en dat de sociale veiligheid dient te worden gegarandeerd; dat artikel 1.1. *bestemming* en artikel 1.4. *functievermenging* een minimale verweving binnen het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters' garanderen en vermijden dat het gebied wordt ingenomen door bijvoorbeeld grootschalige monofunctionele kantoorgebouwen; dat dit eveneens herhaaldelijk wordt gesteld in de toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan, in het bijzonder op p. 17; dat via artikel 1.6. *inrichting: inplanting van de gebouwen - buitenruimte* en artikel 6. *pad doorheen het plangebied* hoge eisen worden gesteld aan de architecturale uitwerking van de bouwvolumes en de inrichting van de buitenruimte en veel nadruk wordt gelegd op de relatie van de gebouwen of bouwvolumes met de niet bebouwde/open ruimte; dat dit eveneens naar voor komt in de toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan, bijvoorbeeld in de concepten op pp. 15-18 die mede de architecturale uitwerking richting kunnen geven; dat in artikel 1.4. *functievermenging* wordt opgelegd dat een deel van het gelijkvloerse programma van de gebouwen wordt voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen; dat de toelichtende kolom bij dit voorschrift verder verduidelijkt dat het gelijkvloerse programma een relatie dient aan te gaan met het openbaar domein en zo het openbaar domein mee betekenis dient te geven en dat op die manier de leefbaarheid en de

sociale controle van het openbaar domein sterk wordt vergroot; dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen specifiek ten aanzien van deze bepalingen dienen te worden beoordeeld;

Overwegende dat bij de redactie van stedenbouwkundige voorschriften moet worden vermeden dat stedenbouwkundige voorschriften op een zeer korte termijn na de definitieve vaststelling van het RUP reeds zouden zijn achterhaald; dat om die reden bijvoorbeeld de exacte locatie van de 'slanke torens', het exact aantal parkeerplaatsen,... niet strikt is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften daar dit zich op projectniveau situeert;

Overwegende dat een aantal stedenbouwkundige voorschriften zijn voorgesteld op het grafisch plan via een symbolische aanduiding; dat dit betekent dat het in het betreffende voorschrift omschreven toegelaten project niet exact localiseerbaar is, maar zich situeert binnen het plangebied en in de buurt van het op het grafisch plan aangegeven bijhorende symbool;

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende verduidelijkingen en actualisaties werden aangebracht in de toelichtingsnota:

- in navolging van het advies van VLACORO worden de aanbevelingen uit de MER opgesomd en de doorvertaling ervan in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan verduidelijkt;
- ter informatie is een paragraaf toegevoegd die aandachtspunten bij de uitvoering opsomt omdat VLACORO in haar advies enkele opmerkingen maakt die van belang zijn bij de beoordeling van de dossiers voor de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen;
- in navolging van het advies van VLACORO wordt verder ingegaan op de problematiek van de te compenseren inname van natuurgebied bij de aanleg van de verbindingsweg R4-station;
- in navolging van het advies van VLACORO is de toelichtende kolom bij de voorschriften 1.6. *inrichting: inplanting van de gebouwen - buitenruimte* en 3.4. *entreeplein* uitgebreid opdat bij de verdere inrichting de bereikbaarheid van het seinhuis (gelegen buiten het plangebied) zou zijn gegarandeerd, in combinatie met de mogelijkheid tot het parkeren van enkele dienstwagens, en daarnaast sporadisch een vlot verkeer mogelijk zou zijn tussen het seinhuis en het toekomstige LCI;

## **I. Artikel 1. Stationsomgeving Gent Sint-Pieters**

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende wijziging werd aangebracht aan het grafisch plan:

- in navolging van het advies van VLACORO is het plangebied beperkt verkleind ter hoogte van de bouwvrije zone in zone C van het bestemmingsgebied 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters';

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende wijzigingen werden aangebracht aan de stedenbouwkundige voorschriften:

- in navolging van het advies van VLACORO is in artikel 1.4. *functievermenging* het minimum percentage vloeropperplakke voor woningen in zone A opgetrokken tot 30%;
- in navolging van het advies van VLACORO is in artikel 1.6. *inrichting: inplanting van de gebouwen - buitenruimte* het minimum percentage onverharde onbebouwde ruimte verlaagd tot 70%;
- in navolging van onder andere het advies van de stad Gent is in artikel 1.1. *bestemming* opgenomen dat de 'winkels voor dagelijkse aankopen' 'buurtgebonden' handel dient te zijn (Volgens VLACORO zijn op 'een dergelijke locatie ook grotere winkels verantwoord, voor zover die inderdaad niet overwegend autogericht zijn en het over detailhandel blijft gaan'. Het aangepaste voorschrift beantwoordt hieraan. Zo impliceert 'buurtgebonden' dat de winkels 'niet overwegend autogericht zijn' en de

maximumoppervlakte per handelszaak is richtinggevend vastgelegd op 1500 m<sup>2</sup>);

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende verduidelijkingen en actualisaties werden aangebracht in de toelichtingsnota:

- in navolging van het advies van VLACORO is de toelichtende kolom bij artikel 1.6. *inrichting: inplanting van de gebouwen - buitenruimte* uitgebreid om te verduidelijken dat in zone B de gebouwen alternerend vooraan (tegen de Koningin Fabiolalaan) en achteraan (tegen de sporenbundel) worden opgesteld, ook al zijn de meeste gebouwen gericht naar de Koningin Fabiolalaan en dat dus het bouwen achteraan op het terrein, tegen de sporenbundel, tot de mogelijkheden behoort;

## II. Artikel 2. Stationsplaats

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende wijzigingen werden aangebracht aan de stedenbouwkundige voorschriften:

- in navolging van het advies van VLACORO is de term 'zullen behoren tot het openbaar domein' vervangen door 'zullen toegankelijk zijn voor het publiek';

Overwegende dat als antwoord op een aantal opmerkingen en adviezen en in aanvulling op het advies van VLACORO wordt verduidelijkt dat artikel 2. geen verplichting oplegt tot het realiseren van ondergrondse horeca- en winkelruimtes; dat bij de aanleg van de ondergrondse delen wel bijzondere aandacht wordt gevraagd voor het garanderen van de sociale veiligheid; dat de toelichtende kolom ter verduidelijking hiervan stelt dat in de ondergrondse ruimte diverse activiteiten kunnen plaatsvinden op verschillende locaties; dat ondergrondse horeca- en winkelruimtes kunnen bijdragen tot het verhogen van de sociale veiligheid;

## III. Artikel 3. Wegenis, artikel 5. Interne ontsluitingsweg en artikel 8. Ondergrondse parkeerruimte met pendelparking

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende wijzigingen werden aangebracht aan de stedenbouwkundige voorschriften:

- in navolging van het advies van VLACORO is artikel 3.4. *het entreeplein* aangepast zoals voorgesteld door VLACORO om te benadrukken dat er geen nieuwe invalsweg naar de stad wordt gecreëerd;
- in navolging van het advies van VLACORO is het artikel 8.2. *fase 0* aangepast en duidelijker geformuleerd;

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende verduidelijkingen en actualisaties werden aangebracht in de toelichtingsnota:

- in navolging van het advies van VLACORO is de toelichtende kolom bij artikel 3.4. *het entreeplein* uitgebreid om te benadrukken dat het entreeplein verkeerstechnisch aldus moet worden ingericht dat het een plein wordt en geen groot kruispunt;

Overwegende dat als antwoord op een aantal opmerkingen en adviezen en in aanvulling op het advies van VLACORO wordt verduidelijkt dat met betrekking tot de inrichting van de interne ontsluitingsweg (artikel 5) een aantal algemene principes zijn verduidelijkt in de toelichtende kolom bij het voorschrift en dat een voorbeeld van inrichting terug te vinden is in bijlage VI bij dit besluit; dat in de toelichtingsnota, meer bepaald op p. 19 en in de toelichtende kolom bij artikel 3.4. en bij artikel 5., wordt vermeld dat oneigenlijk gebruik van de ontsluitingsweg in verbinding met de R4 (zie artikel 3.2.) dient te worden vermeden en dus doorgaand verkeer tussen de R4 en het stadscentrum via deze ontsluitingsweg dient te worden vermeden; dat

dit kan worden gerealiseerd door specifieke verkeerstechnische maatregelen bij de concrete aanleg van deze wegenis;

Overwegende dat als antwoord op een aantal opmerkingen en adviezen en in aanvulling op het advies van VLACORO wordt verduidelijkt dat het maximum aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerruimte met pendelparking (artikel 8) niet verordenend is vastgelegd; dat de grootte van de parking nochtans is beperkt enerzijds door het voorschrift (symbolisch is aangeduid binnen welk gebied de parking mag worden gerealiseerd) en anderzijds door beperkingen van financiële en technische aard (heel diepe uitgravingen zijn financieel en technisch niet haalbaar); dat uit de MER en bijlage XIII bij dit besluit blijkt dat het aantal parkeerplaatsen wordt geraamd op 2800 tot 3000 plaatsen, waarvan ongeveer 1500 plaatsen voor pendelaars, 800 tot 1000 plaatsen voor de projectontwikkeling en ongeveer 500 plaatsen voor een publieke parking;

#### **IV. Artikel 4. LCI**

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende wijzigingen werden aangebracht aan de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan:

- in navolging van het advies van VLACORO is ter hoogte van de gearceerde zone van het bestemmingsgebied 'LCI' de grens tussen het bestemmingsgebied 'LCI' en het bestemmingsgebied 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters' verschoven in de richting van de sporen;
- in navolging van het advies van VLACORO is de toegelaten hoogte van het kantoorgebouw ter plaatse van de gearceerde zone van het bestemmingsgebied 'LCI', gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de interne ontsluitingsweg verhoogd tot 12,5m;

#### **V. Artikel 9. Inrichtingsstudie**

Overwegende dat op grond van opmerkingen en adviezen volgende verduidelijkingen en actualisaties werden aangebracht in de toelichtingsnota:

- in navolging van het advies van VLACORO wordt in de toelichtende kolom bij het voorschrift opgenomen dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met de al gerealiseerde elementen, maar ook met de reeds vergunde elementen;

Gelet op het advies 41.584/1 van de Raad van State, gegeven op 23/11/2006, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 1° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening;

Na beraadslaging,

BESLUIT :

**Artikel 1.** Het bij dit besluit gevoegde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters - Koningin Fabiolalaan' wordt definitief vastgesteld.

De normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevoegd bij dit besluit als bijlagen I en II:

1° Bijlage I bevat het grafisch plan;

2° Bijlage II bevat de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan.

De niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevoegd bij dit besluit als

1° Bijlage III, de toelichtingsnota. In deze toelichtingsnota zijn opgenomen:

1° een weergave van de feitelijke en juridische toestand, meer bepaald de tekstuele toelichting en de kaarten;

2° de relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

3° een lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het voormelde ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeheven.

2° Bijlage IV, het Mer-verslag, goedkeuring milieueffectrapport "Masterplan Station Gent-Sint-Pieters en omgeving" en het eigenlijke Milieueffectrapport, september 2005

De informatieve delen bij dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevoegd bij dit besluit als

1° Bijlage V, het synthesesdocument "Ontwikkeling stationsomgeving Gent Sint-Pieters", maart 2005-revisie pag 75

2° Bijlage VI, het document "inrichting van de openbare ruimten in de omgeving van het station" van Alain Maguerit

3° Bijlage VII, de nota "Project stationsomgeving Gent Sint-Pieters, concordantietekst"

4° Bijlage VIII, het synthesesdocument "Mobiliteitsstudie Gent Sint-Pieters, managementsamenvatting"

5° Bijlage IX, de hoogbouw effect rapportage, 'Project Fabiolalaan Gent', oktober 2004

**Art. 2.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De Minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves Leterme

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk Van Mechelen