



## ARTIKEL 1. STATIONSOMGEVING GENT SINT.-PIETERS

### 1.1. *bestemming*

Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare en private groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen (de handel dient buurtgebonden te zijn), horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het gebied is verdeeld in drie verschillende zones, A, B en C, zoals aangeduid op het grafisch plan.

Delen van deze gebieden zullen behoren tot het openbaar domein.

### 1.2. *busstation*



(symbolische aanduiding busstation)

In de zone A, zijde Maria-Hendrikaplein wordt een busstation voorzien.

### 1.3. *densiteit van de gebouwde ruimte*

De totale bruto vloeroppervlakte in het gebied is begrepen tussen 170.000 m<sup>2</sup> en 220.000 m<sup>2</sup>.

Deze totale bruto vloeroppervlakte is verdeeld over de drie verschillende zones volgens onderstaande verhouding:

- in zone A: 76.500 m<sup>2</sup> < V < 99.000 m<sup>2</sup>;
- in zone B: 59.500m<sup>2</sup> < V < 77.000 m<sup>2</sup>;
- in zone C: 34.000 m<sup>2</sup> < V < 44.000 m<sup>2</sup>.

V = bruto vloeroppervlakte

#### 1.4. *functievermenging*

In zone A wordt minimaal 30% van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen, in zone B minimaal 50% en in zone C minimaal 70%.

In zone A mag een beperkt gedeelte (maximum een derde) van de voor woningen voorziene vloeroppervlakte worden ingenomen door een hotel.

Tegelijkertijd wordt in zone A minimaal 40% en maximaal 60% van de vloeroppervlakte voorzien voor kantoren en in zone B minimaal 20% en maximaal 40%.

In elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.

#### 1.5. *hoogte van de gebouwen*

Behoudens de uitzonderingen hierna vernoemd, mogen de gebouwen in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied.

Enkel voor de hierna vernoemde torens en voor het hoekgebouw op de kop van het plangebied, de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan, is een uitzondering op deze 45°-regel mogelijk, zoals hierna bepaald.



(symbolische aanduiding slanke toren)

In zone A en in zone C worden twee slanke torens gerealiseerd, ter plaatse van de zwarte stippen.

Aanvullend kan in elk van de zones A en C een bijkomende slanke toren worden gerealiseerd op een vrij te kiezen locatie. De torens zijn minimum 60m en maximum 90m hoog, gemeten vanaf het maaiveld.



(symbolische aanduiding hoekgebouw)

Ter plaatse van de zwarte ster op het grafisch plan wordt een gebouw of constructie gerealiseerd dat de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan definieert en de kop van het plangebied vormt. Dit hoekgebouw kan afwijken van de 45°-regel en is langsheen de Koningin Fabiolalaan maximum 25m hoog -gemeten vanaf het maaiveld-, en maximum 50 meter lang –gemeten langsheen de Koningin Fabiolalaan vanaf het uiterste punt van de zone A kant Koningin Maria-Hendrikaplein.

#### 1.6. inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte

De gebouwen die grenzen aan het pad (zie 6.) hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan het pad.

De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.

---

(symbolische aanduiding verplichte bouwlijn)

Voor de gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan, de interne ontsluitingsweg en voor de toren aan het entreeplein is, op het grafisch plan, een verplichte bouwlijn vastgelegd.

In **zone A** komen opeenvolgende stedelijke en verharde open ruimten voor.

In **zone B** komen tussen de gebouwen stadstuinen voor. Deze stadstuinen zijn open, grotendeels onverharde ruimten, elk met een eigen karakter en minstens via het pad (zie artikel 5.) met elkaar verbonden. De 'stadstuinen' bevinden zich afwisselend aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan en aan de zijde van de sporen. Per gebouw wordt minstens één 'stadstuin' gerealiseerd. Minstens 50% van de totale onbebouwde ruimte in de zone B is onverhard.

uitzondering:

In het deel van zone B waar de interne ontsluitingsweg zich situeert tussen de zone LCI (artikel 4) en de bebouwing langsheen de Koningin Fabiolalaan dient geen stadstuin te worden gerealiseerd.

De bouvvolumes in zone B worden alternerend langs de Koningin Fabiolalaan en langs de sporen of de zone LCI (artikel 4). Langsheen de Koningin Fabiolalaan is een verplichte bouwlijn aangeduid.

De langsegevel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70m en maximum 150m.

In **zone C** wordt één grote groene, publiek toegankelijke zone ('park') gerealiseerd. De verharde zones in dit deelgebied worden tot een minimum beperkt. Minstens 70% van de totale onbebouwde ruimte in de zone C is onverhard.

De gebouwen worden als solitaire volumes aan de rand van het 'park' ingeplant.

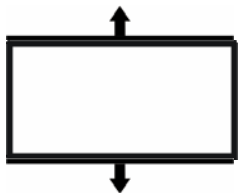


In de gestippelde zone kunnen geen gebouwen worden opgericht.

### 1.7. parkeerplaatsen

In zone A kunnen geen bovengrondse parkeerplaatsen worden aangelegd met uitzondering van enkele dienstparkings voor De Lijn, laden en lossen,.

In zone B en zone C zijn ondergrondse parkeerplaatsen onder de 'stadstuinen' en het 'park' niet toegelaten, tenzij kan worden aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatieve stadstuin en/of park kan worden gerealiseerd. Hiertoe wordt in zones met voorziene hoogstammige bomen egaal een minimaal 2meter diepe doorwortelbare ruimte voorzien en in andere niet verharde ruimten, minimaal een 1 meter diepe doorwortelbare ruimte voorzien. Bovengronds worden er enkel parkeerplaatsen toegestaan voor laden en lossen, of voor kortparkeren door bezoekers.



(overdruk)

### **ARTIKEL 2. STATIONSPLAATS**

De stationsplaats is een zeer divers, maar samenhangend gebied waarin voorzieningen worden aangebracht ifv het trein-, tram- en busstation, ifv het overstappen tussen de verschillende vervoersmodi en ifv het realiseren van kwalitatieve verblijfsruimten.

Delen van dit gebied, die de verbinding mogelijk maken tussen het Koningin-Maria-Hendrikaplein en het St-Denijsplein, zullen toegankelijk zijn voor het publiek.

Bij de aanleg van ondergrondse delen gaat bijzondere aandacht naar de sociale veiligheid.

De bestemmingen aangegeven door de grondkleur van het vigerende plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan blijven behouden.



### **ARTIKEL 3. WEGENIS**

#### *3.1. verschillende onderdelen*

Deze zone bestaat uit verschillende onderdelen, zoals aangeduid op het grafisch plan: de ontsluitingsweg in verbinding met de ringweg R4 (zie 3.2.), de Koningin Fabiolalaan (zie 3.3.) en het entreeplein (zie 3.4.).

#### *3.2. de ontsluitingsweg in verbinding met de R4*

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een ontsluitingsweg, als hoofdontsluiting van het plangebied vanaf de ringweg R4.

Ter hoogte van de aansluiting van de ontsluitingsweg met de ringweg R4 wordt de continuïteit van de doorgaande fietsverbinding langsheen de ringweg gegarandeerd.

De kruising van de ontsluitingsweg en de spoorweg gebeurt ongelijkvloers.

#### *3.3. de Koningin Fabiolalaan*

Deze zone is bestemd voor de heraanleg van de Koningin Fabiolalaan.

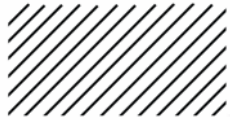
#### *3.4. het entreeplein*

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een plein voor bezoekers en omwonenden en als verkeersplein. Het plein vormt de verbinding tussen alle aangrenzende wegenis, namelijk de ontsluitingsweg in verbinding met de R4, de interne ontsluitingsweg (zie artikel 5), de Koningin Fabiolalaan en het pad (zie artikel 6).



#### ARTIKEL 4. LCI

Het gebied is bestemd voor infrastructuurwerken gekoppeld aan de spoorwegexploitatie.  
In het gebied kunnen bovengrondse parkeerplaatsen voorzien worden voor laden en lossen.



In de gearceerde zone kan een kantoorgebouw worden opgericht dat uitsluitend diensten herbergt die rechtstreeks verband houden met de spoorwegexploitatie.



(symbolische aanduiding verplichte bouwlijn)

Dit gebouw is ingeplant op de aangeduide verplichte bouwlijn, wordt ontsloten vanaf de interne ontsluitingsweg (zie artikel 5) en is maximum 12,5 m hoog, gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de interne ontsluitingsweg. Het gebouw kan aan de kant van de sporen hoger zijn. Doch het gebouw mag in geen geval uitsteken boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op de kroonlijst van het gebouw kant interne ontsluitingsweg, en dat onder 45° oploopt in de richting van de sporen. Plaatselijke uitsprongen uit het denkbeeldig vlak voor verticale circulatie zijn toegelaten.



(symbolische aanduiding)

#### **ARTIKEL 5. INTERNE ONTSLUITINGSWEG**

Aansluitend op de zone voor ontsluitingsweg in verbinding met de R4 (artikel 3.2.), het entreeplein (artikel 3.4.) en de Koningin Fabiolalaan (artikel 3.3.) wordt doorheen een deel van zone B van de bestemmingszone 'stationsomgeving Gent St.-Pieters' (artikel 1) een interne ontsluitingsweg gerealiseerd.



(symbolische aanduiding)

#### **ARTIKEL 6. PAD DOORHEEN HET PLANGEBIED**

Doorheen het plangebied wordt een continue fiets- en voetgangersroute aangelegd die een fysieke verbinding realiseert tussen het Koningin Maria-Hendrikaplein en de Blaarmeersen.

De route voldoet verder aan volgende eisen:

continu, behorende tot het openbaar domein, minimum 3m breed, comfortabel om op te fietsen en te wandelen, toegankelijk voor mensen met een handicap, voldoende verlicht en nooit ingesloten tussen twee gesloten wanden.



(symbolische aanduiding)

#### **ARTIKEL 7. GELUIDSSCHERM**

Er dient een geluidsscherm te worden geplaatst.

Het scherm mag onderbroken zijn daar waar gebouwen als akoestisch scherm fungeren.

Het geluidsscherm langs de stationsomgeving (zone C en zone B) wordt gelijktijdig gerealiseerd met de aanleg van de tegenoverliggende open ruimte (stadstuin, park of interne ontsluitingsweg).

Het geluidsscherm langs de ontsluitingsweg in verbinding met de R4 (artikel 3.2.) wordt gelijktijdig gerealiseerd met de aanleg van deze weg.



(symbolische aanduiding)

## **ARTIKEL 8. ONDERGRONDSE PARKEERRUIMTE MET PENDELPARKING**

### *8.1. ondergrondse parkeerruimte met pendelparking*

Ten oosten van de op het grafisch plan aangegeven lijn wordt een ondergrondse parkeerruimte voorzien met inbegrip van een pendelparking.

In de ondergrondse ruimte kan nabij het trein-, tram- of busstation een kiss&ride worden ingericht. Lokaal verkeer in de ondergrondse ruimte is toegelaten.

Bij de aanleg van de ondergrondse ruimte gaat bijzondere aandacht naar de sociale veiligheid.

### *8.2. fase 0*

Van zodra wordt gestart met de aanleg van de ondergrondse parkeerruimte wordt het deel van het bestemmingsgebied 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters' (artikel 1.) en van het 'entreeplein' (artikel 3.4.) dat niet noodzakelijk is voor werfzones, een tijdelijke parking of tijdelijke constructies in afwachting van de inrichting van het bestemmingsgebied 'LCI' (artikel 4) vrijgemaakt, tijdelijk proper afgewerkt door het bij voorkeur te bezaaien met gras en indien mogelijk toegankelijk gemaakt.

Werkzones, een tijdelijke parking of tijdelijke constructies in afwachting van de inrichting van het bestemmingsgebied 'LCI' (artikel 4) zijn toegelaten in het bestemmingsgebied 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters' (artikel 1) met uitzondering van zone C en op het 'entreeplein' (artikel 3.4.). In functie hiervan zijn tijdelijk de artikels 1 tot en met 7 niet van kracht.

Van zodra een deel van het gebied wordt ingericht conform artikel 1 tot en met 7 vervalt artikel 8.2. voor het betreffende deel van het gebied.

## **ARTIKEL 9. INRICHTINGSSTUDIE**

Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in de artikelen 1 tot en met 8 zijn aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor projecten in het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent-St. Pieters' vergezeld van een samenhangende inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent-St. Pieters'. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 tot en met 8.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt aldusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van 1 tot en met 8. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.