



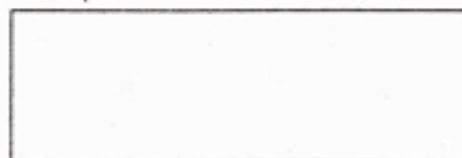
stedenbouwkundig ontwerper: Joost Aerts / Tekenaar: Koorosh Alipour

De wnd. directeur-manager



Joost Aerts

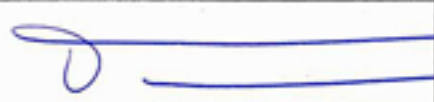
Het departementshoofd



Reginald Claeys


Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting  
van 23 maart 2004

De stadssecretaris

  
Paul TEERLINCK

Stadssecretaris


voor De burgemeester (bij delegatiebesluit  
van 10/06/2004)



Karin TEMMERMAN  
schepen

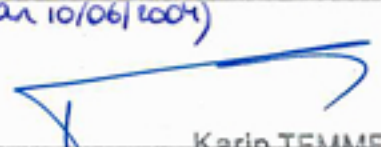
Het college van burgemeester en schepenen heeft het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
onderworpen aan een openbaar onderzoek in het stadhuis van 5 april '04 tot 4 juni '04

De stadssecretaris

  
Paul TEERLINCK

Stadssecretaris


voor De burgemeester (bij delegatiebesluit  
van 10/06/2004)



Karin TEMMERMAN  
schepen


Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting  
van 28 september 2004

De stadssecretaris

  
Paul TEERLINCK

Stadssecretaris

voor De burgemeester (bij delegatiebesluit  
van 10/06/2004)



Karin TEMMERMAN  
schepen

Goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie  
van .....

Stad Gent

R.UP. nr. 132 "Alsberge & Van Oost"

Toelichtingsnota

Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

---

# Inhoud

<b>1</b>	<b>SITUERING EN BEGRENZING</b>	<b>3</b>
1.1	OP MESOSCHAAL	3
1.2	OP MICROSCHAAL	3
<b>2</b>	<b>FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND</b>	<b>3</b>
2.1	JURIDISCHE-TOESTAND	3
2.2	FEITELIJKE TOESTAND	4
<b>3</b>	<b>RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GENT</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>PLANNINGSCONTEXT</b>	<b>11</b>
5.1	LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE	11
5.2	HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GENT	13
<b>6</b>	<b>PROBLEEMSTELLING</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>KRACHTLIJNEN RUP</b>	<b>14</b>
7.1	STRUCTUURSCHETS	14
7.2	ALGEMENE PRINCIPES	15
7.3	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING EN BESTEMMINGSPAN	18
7.4	Globale inrichtingsstudie	21
	<b>Kencijfers</b>	<b>23</b>
	<b>Bij wijze van voorbeeld : voorstel stedenbouwkundig inrichtingsplan</b>	<b>23</b>

# 1 Situering en begrenzing

## 1.1 Op mesoschaal

Het plangebied situeert zich aan de westrand van de Gentse binnenstad, net buiten de stadsring (R40) en palend aan de zuidzijde van de Drongensesteenweg op de plaats waar de oude fabriekspanden van de vroegere textielfabriek "Alsberge & Van Oost" zich bevinden.

## 1.2 Op microschaal

Het gebied wordt in detail begrensd door de Drongensesteenweg, de Leie, het meersengebied en de bedding van het vroegere Westerringspoor.

Deze begrenzing komt overeen met de zonegrens van het gebied voor stedelijke ontwikkeling volgens het gewestplan behalve voor de zijde van de Leie waar die iets ruimer werd genomen zodat de Leie volledig binnen het RUP valt.

Deze begrenzing wordt als volgt gemotiveerd :

- enkel voor het "gebied voor stedelijke ontwikkeling" bestaat er een verplichting tot opmaak van een RUP
- de wens bestaat om in dat gebied snel tot realisatie over te gaan (cfr ook taakstelling Gent om tegen 2007 aantal woningen te realiseren)
- de omgevende gebieden hebben grotendeels reeds een bestemming volgens het gewestplan die de bescherming ervan als groengebied waarborgen
- voor deze gebieden is er door de VLM een gedetailleerde visie ontwikkeld met daaraan gekoppeld een actieplan waarvan men de realisatie echter slechts op langere termijn ziet.

Het lijkt dus logisch om dit RUP te beperken tot het "gebied voor stedelijke ontwikkeling"

# 2 Feitelijke en juridische toestand

## 2.1 Juridische toestand

Het gewestplan van "Gentse en kanaalzone" werd goedgekeurd bij KB. op 14 september 1977 (BS. 8 oktober 1977). Voor het plangebied begrepen binnen dit RUP werd bij de gewestplanwijziging dd. 28/10/1998 het "parkgebied" omgezet naar een "gebied voor stedelijke ontwikkeling".

Het stedenbouwkundig voorschrift bij deze bestemmingszone bepaalt het volgende : "Dit gebied is bestemd voor industriële, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, recreatie, wonen, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke stedelijke omgeving. De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijhorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omringende gebieden, worden vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg vooraleer het gebied kan ontwikkeld worden. Ook het wijzigen van de functie van

de bestaande gebouwen kan pas na de goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg”

De opmaak van dit RUP is dus verplicht volgens dit voorschrift.

(zie uittreksel gewestplan op volgende pagina)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor Gent werd door de bevoegde minister goedgekeurd op 9 april 2003 en de goedkeuring verscheen op 28 april in het staatsblad. In het richtinggevend gedeelte valt het gebied van dit RUP onder de deelruimte ‘Kouter en Leieland’. Voor meer tekst en uitleg : zie onder 4.2

Een deel van het gebied werd bij KB dd. 23/10/1981 beschermd als stadsgezicht met monument (uitleg zie verder)

Voor de gewestweg N466, officieel met de naam “Lichtervelde – Gent), maar hier gewoon Drongensesteenweg genoemd, werd er bij KB van 21 maart 1985 een rooilijnplan goedgekeurd. Ter hoogte van de fabrieksgebouwen is er een rooilijnbreedte van 50m voorzien met langs beide zijden een bouwvrije strook van 8m (regel langs gewestwegen). Hierdoor worden wel een aantal van de vroegere fabrieksgebouwen door deze rooilijn en achteruitbouwlijn getroffen en zullen dus moeten afgebroken worden. Vermits deze steenweg een primaire weg II is, is het vastleggen van de rooilijn en de inrichting de bevoegdheid van het gewest.

## 2.2 Feitelijke toestand (zie plan feitelijke toestand)

- Geschiedenis van het gebied en bescherming als stadsgezicht en monument.<sup>1</sup>

“Rond 1879 werd door Joseph Alsberge en August van Oost een blekerij opgericht op de Drongese Assels, aan de oude Leiearm op de grens met Gent. In die tijd stond het bedrijf ver buiten de bebouwde kom en besloeg een oppervlakte van 4000m<sup>2</sup>. Men behandelde dagelijks een capaciteit van 8 ton weefsels en vlasdraden. Tijdens de eerste Wereldoorlog was het terrein reeds uitgebreid tot anderhalve hectare en werd de dagelijkse productie opgedreven tot circa 20 ton. Maar de oorlog eiste haar tol : de fabriek werd ontruimd en deed dienst als paardelazaret ! Kort daarna bloeide de zaak weer op, en in 1920 werd zij een naamloze vennootschap nml “Les Anciens Etablissements Alsberge – Van Oost”. Er werden nieuwe procedees ingevoerd – textielveredeling- en de firma werkte samen met binnen- en buitenlandse textielbedrijven. Vanaf dan kende het bedrijf een enorme expansie en verschillende zustermaatschappijen sloten er zich bij aan. De laatste jaren van haar bestaan werd het bedrijf opgenomen in het consortium Pricel en bedroeg de totale oppervlakte 240.000 m<sup>2</sup>. In 1978 tenslotte sloot het bedrijf voorgoed haar poorten.

Als monument werd beschermd : het machinehuis, de driecylinderstoommachine en het ketelhuis. Het stoommachinehuis is een rechthoekig gebouw met topgevel waarachter een lichtkap en is door middel van een gevelsteen gedateerd 1913-1914. Een gietijzeren trapje verleent toegang tot de machinekamer , die zich momenteel in een verschrikkelijke verwaarloosde staat bevindt. De wanden zijn bezet met faiencetegeltjes in Art-Nouveaustijl. De driecylinderstoommachine van 1913 is geconstrueerd door Van Den Kerckhove (Coupure) en is een combinatie van een monocylinder en tandem, verbonden via een drijfriem met een

---

<sup>1</sup> Overgenomen uit het artikel “monumenten in gevaar “ Drongen

elektrische installatie. In de kelder bevinden zich de pomp- en voedingsinstallatie. Jammer genoeg werd er niets ondernomen- laat staan gerestaureerd- om dit stukje Gentse industriële geschiedenis te beschermen.

Sedert enkele jaren is dit monument (en alle andere gebouwen trouwens) een prooi voor vandalen en plunderaars. De deuren en ramen werden doodeenvoudig ingegooid, de vloer en muurtegeltjes uitgebroken en overal ligt rommel... De unieke stoommachine is bedekt met een laag roest, en nagenoeg kaalgeplukt : manometers, koperen stoomgeleiders zelfs de firmaplaat. Om maar te zwijgen over de elektrische installatie : die is bijna helemaal gedemonteerd; Kortom ... een puinhoop. En dan is er nog het ketelhuis. Ten zuidoosten van het stoommachinehuis werd in 1921 een nieuw ketelhuis – onder drie raamdaken opgetrokken- met vijf “Lancashirestoomketels” In juni 1986 echter werd dit beschermd gebouw voor het grootste deel gesloopt, wat een overtreding is van het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Wat nog rest, is een ruïne met nog duidelijke sporen van drie ketels.”

Zijn beschermd als stadsgezicht omwille van industrieel archeologische waarden : het machinehuis, de stoommachine en het ketelhuis met hun onmiddellijke omgeving

Zijn beschermd als monument omwille van industrieel archeologische waarden : het machinehuis, de stoommachine en het ketelhuis en bijhorende installaties

Nog een andere beschrijving van de “TEXTIELFABRIEK ALSBERGE VAN OOST”.<sup>2</sup>

Aan de rand van de Genste agglomeratie ligt het voormalig textielveredelingsbedrijf Alsberge Van Oost. Dit fabrieksgeheel werd opgericht door August van Oost en J. Alsberge in het laatste kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw en sindsdien herhaaldelijk uitgebreid (plooikamer, appretage-afdeling, weefselboekerij, enz.) Merkwaardig is de monumentale driecilinderstoommachine, daterend van 1913 en geconstrueerd door Vanden Kerchove Ets. (Gent). De machine, een combinatie van monocylinder en tandem, is door een drijfriem verbonden met een elektrische installatie. In de kelder staan de pomp- en voedingsinstallaties. In de nabijheid werd in 1921 een nieuw ketelhuis onder drie raekemdaken opgetrokken, met vijf Lancashire-stoomketels. Hoewel deze technische installaties in zijn geheel beschermd werden bij K.B. van 23/10/81, werd in de loop van 1986 het imposante ketelhuis gesloopt. Deze quasi onherstelbare verminking die maanden in beslag nam is sprekend voor de relatieve broosheid van ons industrieel erfgoed en voor de onmacht van de overheid bij een kwaadwillig opzet als dit.

Sedert de sluiting van A.V.O. in 1977 is het overigens nooit gekomen tot een passend hergebruik, hoewel de pogingen (sinds 1984) van een vereniging om A.V.O. tot een multimediaal centrum om te vormen, het tijdelijk gebruik als tentoonstellingsruimte voor hedendaagse kunst, als hoopgevend kunnen beschouwd worden.

Hiermee wordt aangetoond dat de vrijwaring en de herwaardering van het industrieel erfgoed een zaak is waaraan in principe iedereen, op welk niveau dan ook, kan bijdragen.

- Huidige toestand

---

<sup>2</sup> Uit: Industriële archeologie in België door Patrick Viaene (catalogus van de tentoonstelling november 1986 – januari 1987)

In het gebied zijn grosso modo twee hoofdelementen aanwezig namelijk de oude en vervallen fabrieksgebouwen en een aantal natuurlijke elementen van diverse aard.

### 1. De fabrieksgebouwen

Over de geschiedenis van de fabriek werd hierboven reeds één en ander uiteengezet. Sinds het stilvallen van de fabrieksactiviteiten eind de jaren '70 zijn de gebouwen, die op dat ogenblik in een goede toestand verkeerden, stilaan beginnen verkrotten. Een groot aantal gebouwen zijn op dit ogenblik vervallen tot ruïnes. Vooral de dakstructuren hebben het meest te lijden van de "tand des tijds" en op dat vlak is er eigenlijk geen enkel gebouw gespaard gebleven. Enkel de stevigste constructies met de beste dakconstructies hebben enige weerstand geboden maar ook daar mag er niet te lang meer gewacht worden met de renovatie want anders zou het wel eens te laat kunnen zijn.

Enkel de meest recente gebouwen (grote hoge opslagplaatsen, lichte constructies) die zich allen aan de westzijde van de site bevinden verkeren nog in een relatief goede toestand;

Tussen en soms zelfs op de gebouwen is de natuur ondertussen zijn gang gegaan met het gevolg dat grote delen overwoekerd zijn met bomen en struiken. Deze versterken uiteraard het afbraakproces van de gebouwen.

Naast vandalen en "bezoekers" hebben ook intense "recuperatieactiviteiten" zichtbare sporen op het terrein nagelaten. In en tussen de gebouwen bestonden er immers heel wat leidingen en kabels die alle vakkundig werden verwijderd en zelfs tot op grote diepte uitgegraven wat het verval van de site nog heeft bespoedigd.

Kort na het verdwijnen van de fabrieksactiviteiten heeft men wel sporadisch getracht de bestaande gebouwen hier en daar te gebruiken voor nieuwe activiteiten. Het ging hier vooral om opslag maar er zijn bv ook ooit plannen geweest voor een discotheek. In het kader daarvan zijn er ook een aantal niet vergunde werken uitgevoerd (bv. plaatsen van bardageplaten op een loods). Al deze activiteiten botsten echter op de bestemming volgens het gewestplan zodat zij steevast doodbloedden. Op dit ogenblik wordt er geen enkel gebouw meer wordt gebruikt.

Vermeldenswaard is het initiatief "antichambre" dat ergens begin de jaren '80 in deze fabriek doorging als reactie tegen "chambre d'amis" dat volgens mensen uit de sector alleen gevestigde waarden uit de kunstsector een kans gaf. Diverse kunstobjecten van vooral eigen kunstenaars werden toen zowel binnen als buiten de fabriek in het decor ingeplant.

In functie van de huidige toestand van de gebouwen en de mogelijkheden tot herbruik komen er eigenlijk nog slechts twee gebouwen in aanmerking voor renovatie. Het gaat hier over twee centraal gelegen gebouwen palend aan het monument en aan het open terrein dat zich ten zuiden van de fabrieksgebouwen bevindt. Voor de beschermde gebouwen geldt er uiteraard een renovatieplicht.

### 2. De natuurlijke elementen

In het gebied bestaan de natuurwaarden vooral uit waterelementen of uit vegetaties van diverse aard.

Waterelementen in de omgeving zijn : De Leie aan de oostzijde van het gebied, een beek aan de zuidzijde en de westzijde met het gebied als grens met het meersengebied langs de Noorderlaan ; een omvangrijke vijver in de zuidwestelijke hoek en een parallelgracht aan de Leie samen met een aantal grachten en bekkens (in de oorspronkelijke plannen van de fabriek bestempeld



als “fossé de décantation en bassin) in de zuidwestelijke hoek van het fabrieksterrein.

Zoals uit de biologische waarderingskaart blijkt is de beek aan de zuidzijde en de westzijde met het gebied als zeer waardevol te beschouwen.

In het gebied zijn ook heel wat waardevolle vegetaties aanwezig zoals eveneens uit de biologische waarderingskaart blijkt. Deze situeren zich vooral aan de rand van het fabrieksterrein. Het broekbos (vooral wilgen) ten westen van de fabrieksgebouwen en ook een stukje tegen de Drongensesteenweg is waardevol met zeer waardevolle elementen. Het smal terrein dat zich tussen de Leie en de parallelgracht bevindt is waardevol (vooral opslag bomen met kruidenvegetaties en onderbegroeing). Zeer waardevol is het open terrein (grasland met kruidenvegetaties op specifieke bodem en opslag bomen aan de rand) dat paalt aan het beschermde monument. De terreinen palend aan de vijver zijn dan weer waardevol met zeer waardevolle elementen.

(zie kaart “biologische waardering” op volgende pagina)

- De bodemsaneringsproblematiek

Omdat het hier over een oude industriële site gaat waar op grote schaal aan textielveredeling werd gedaan, bestond er een mogelijkheid tot grondwater- en/of bodemverontreiniging van de het terrein.

Er werd een oriënterend bodemonderzoek verricht in 1998. Vermits alle industriële activiteiten reeds lang zijn stopgezet, werden de aangetroffen verontreinigingen als historisch beschermd.

Bij dit oriënterend bodemonderzoek werd slechts op één plaats in het grondwater een verhoogde concentratie van lood en VOCI (vluchtige organochloorverbindingen) aangetroffen.

Het gebied waar deze normoverschrijdingen werden aangetroffen, werd in het beschrijvend onderzoek verder onderzocht op oorsprong van de verontreiniging, de verspreiding ervan en een uitspraak te doen over het risico en de spontane evolutie ervan.

De conclusie van dit beschrijvend onderzoek is de volgende : “ Daarom kan gesteld worden dat , ondanks het feit dat de verontreiniging in één richting niet volledig is afgeperkt, deze geen ernstige bedreiging vormt voor mens en milieu en er geen verder onderzoek noodzakelijk is. Ook een sanering is bijgevolg niet nodig.” (p.25)

### 3. Relatie met het ruimtelijk structuurplan Gent

In het richtinggevend gedeelte valt dit gebied onder de deelruimte ‘het Kouter- en Leieland’ (de meest van toepassing zijnde passages zijn onderlijnd) zij het dat het gebied van de oude fabriek expliciet ook behandeld wordt in de deelruimte ‘kernstad’)

... De ruimtelijke structuur van de ruimte tussen Leie en Kale in het westen van de

stad wordt bepaald door de open ruimte. Deze ruimte bevat belangrijke **natuur-, recreatieve, agrarische en landschappelijke waarden**. Het kouter- en leieland bakent de stad duidelijk af. Een regionaal bedrijventerrein is ontsloten via E40. E40, R4 en R40 zijn onderling verbonden via N466 (Deinzesteeweg-Drongensesteenweg). De spoorlijn Brussel-Oostende doorsnijdt deze deelruimte.

Beleidsdoelstellingen voor deze deelruimte binnen het kader van het RSV zijn:

- 0 het behouden van een duidelijke, scherpe grens in de ruimte tussen stedelijk gebied en open buitengebied met een duidelijk onderscheid in het beleid;
- 1 het realiseren van een kwaliteitsvol openruimtegebied door het herstructureren en herstellen van een versnipperd en beschadigd open landschap;
- 2 het realiseren van degelijke afgewerkte randen met de stedelijke structuur.

Het realiseren van een **kwaliteitsvol openruimtegebied** heeft te maken met het creëren en het herstellen van de samenhangende landschappelijke structuur van het kouter-bulkengebied.....

Het realiseren van degelijke **afgewerkte randen met de stedelijke structuur** is een andere beleidsdoelstelling. Ze heeft te maken met de wisselwerking en de overgang tussen het openruimtegebied en de stedelijke nederzettingsstructuur. Een duidelijk silhouet van de stad en een markante terreinovergang wordt nagestreefd. Tussen beide gebieden ligt echter een zone waar voor beide gebieden voor een kwalitatieve input wordt gezorgd. Deze invloed heeft te maken met de recreatie van verschillende niveaus in functie van de woonomgeving enerzijds en de groene invullingen anderzijds.

#### *Natuur en landschap*

- 0 De *valleien van Leie en Kale*, gedifferentieerd structurerend voor de natuurlijke en landschappelijke structuur. De vallei van de Kale (Oude Kale, Kalebeek, Merebeek) heeft belangrijke aaneengesloten natuurwaarden met een aantal natuurkernen. De landschappelijke structuur primeert met belangrijke natuurwaarden. Recreatie en landbouw zijn van ondergeschikt belang. Uitbreiding van de Vinderhoutsebossen in zuidelijke en westelijke richting met een recreatief bos rond het bestaande bos met belangrijke natuurwaarden wordt voorzien. Het park en de kinderboerderij van Campagne fungeren als een westelijke satelliet voor deze groenpool. De valleien van de Leie zijn nog sterker gedifferentieerd. Bourgoyen-Ossemeersen blijft een natuurlijk kerngebied.
- 1 Een *scherp afgelijnde stedelijke bebouwing* zorgt in combinatie met het groen van de valleien voor een markante terreinovergang aan de rand van het kouter- en leieland. De Leie, het voormalig Westerringspoor en de Rietgracht en de Ringvaart spelen hierbij als lijnelementen een belangrijke structurerende rol. Ten westen overheerst het groen als landschappelijk element. Aan de kop van de watersportbaan zijn de torens stedelijke bakens die als onderdeel van de westelijke torenrij het silhouet van de stad aan deze zijde bepalen. De skihelling maakt de recreatieve pool herkenbaar, Flanders Expo is landschappelijk herkenbaar als vernieuwend stedelijk gebied.
- 2 De *wegenhiërarchie* vanuit het hoger niveau wordt toegepast met E40 als hoofdweg, R4 als stedelijke verdeler en R40 als stadsboulevard. N466 als primaire weg type II, verzamelend op Vlaams niveau, verbindt deze drie wegen (naast de veel belangrijker verbinding aan Merelbeke en A. Pégoudlaan). Andere

aansluitingen met N466 worden beperkt tot die van Drongen; een verkeersleefbaarheidsplan biedt degelijke oplossingen voor de lokale bereikbaarheid. De aansluiting van N466 op E40 wordt in westelijke richting verschoven zodat zowel het regionale bedrijventerrein als de omliggende woonkernen veiliger kunnen worden ontsloten.

- 3 *Groenassen* G6 Leie en G7 Vinderhoutsebossen en hun zijarmen zorgen voor een landschappelijke verbinding van de natuur en de open ruimte van het kouter- en leieland met de binnenstad. Naast de aaneenschakeling van open ruimten zorgen groen en water voor de landschappelijke leesbaarheid van de verbindingen.
- 4 Een nieuw uitgebouwde *zachte verbinding tussen de deelgebieden* van het kouter- en leieland betreft een nieuwe passerelle langs de spoorbrug tussen Blaarmeersen en de Leievallei aan Assels en Drie Leien (onderdeel groenas 6 Leie).
- ! De kwaliteitsvolle uitbouw van het kouter- en leieland (landschappelijk, gerichte inbreng natuur en ondersteuning landbouw, inperking linten...) wordt als een *strategisch project* op actieve wijze uitgewerkt.

### *Recreatie*

- 0 Intensieve recreatie krijgt haar plaats binnen R4 tussen watersportbaan en spoor, sterk verbonden met de stad en het station en met belangrijke natuurwaarden. Ten noorden van de watersportbaan is plaats voor recreatieve voorzieningen met beperkte bebouwing en verweving met de natuurlijke functie, evenals tijdelijke verblijfsplaatsen (een parkontwikkeling zoals ook voorzien in het landinrichtingsproject Malem). Langs de zuidelijke arm van de Leie en verder stroomopwaarts, ten westen van de Ringvaart, is de Leievallei niet alleen een vallei met natuurwaarden maar is de Leie ook drager van een watergerichte recreatieve as richting Deinze. Traditionele landschapselementen ondersteunen er de uitbouw van recreatieve activiteiten. Bebouwing blijft er beperkt tot de bestaande kernen (Drie Leien, Baarle) waarbinnen recreatieve elementen kunnen ontwikkelen.
- 1 De sportterreinen ten zuiden van Drongen (aan Goubaulaan en Gijzelstraat worden gebundeld en op een landschappelijk goed inpasbare plek aan Keiskant op een uit te bouwen recreatieterrein geherlokaliseerd.

### *Land- en tuinbouw*

- 0 Binnen een *aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied* wordt het traditionele landschap (nog sterk aanwezig ten noorden van de spoorlijn, zwakker en te herstellen ten zuiden van E40) beheerd met sterke afwisseling van lager gelegen gesloten gebieden met veel perceelsrandbegroeiingen (bulken) en hogere open gebieden (kouters), en met het behoud van cultuurhistorische landschappelijke structuren....
- 1 De landschappelijke structuur wordt versterkt door stimulansen aan landbouwers en bewoners voor verantwoorde aanplanting en onderhoud van lineaire landschapselementen en verantwoorde erfbeplanting, van streekeigen hagen rond tuinen, en voor het behoud van waterlopen.
- 2 Als afwerking van het regionale bedrijventerrein E40 Drongen worden in de smalle strook ten zuiden ervan en, voor zover deze ruimte niet nodig is voor gemeenschapsvoorzieningen die de leefbaarheid van Baarle (Drongen) op peil houden, in de plaats van de twee woonuitbreidingsgebieden aan de Noordhoutstraat drie terreinen specifiek herbestemd en ingericht voor

glastuinbouw. Er wordt gedacht aan ca. 40 ha glastuinbouw. Op deze plaatsen worden geherlokaliseerde en nieuwe serrebedrijven landschappelijk ingepast zonder schade aan de grotere omliggende open ruimte te berokkenen.

- 3 Het geïsoleerde regionale bedrijventerrein van E40 Drongen heeft het profiel van functionele productie en is louter ontsloten naar E40. Een intens ruimtegebruik beperkt de omvang. Het wordt aan de oostzijde afgewerkt met voornoemde serrewand; langs de westzijde werkt een sterke laanbeplanting het landschappelijk af.

### *Kernen in het buitengebied*

- 0 De *kernen* van Drongen-dorp en Baarle ontwikkelen zich als kernen in het buitengebied. ...
- 1 Kleinere woninggroepen en verkavelingsites worden niet verder ontwikkeld en krijgen het karakter van een gehucht verweven in het landbouwgebied. Hun ruimtelijke omvang blijft binnen de huidige vergunde perimeter. Afsnee beperkt zich tot een recreatief-toeristische halteplaats.

Het ruimtelijk beleid in het stedelijk gebied en het buitengebied moet volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen duidelijk verschillen. Daar waar we binnen het grootstedelijk gebied moeten uitgaan van bundeling en verdichting van alle harde functies, staat in het buitengebied de bescherming van open ruimte en het behoud van het karakter van het platteland voorop. De deelgemeente Drongen (inclusief Baarle) wordt als onderdeel van het grotere, omliggende buitengebied beschouwd.

Om consequent te blijven, moeten de bouwmogelijkheden in het buitengebied dus beperkt blijven en moet de capaciteit verlaagd worden...

(Voor het gebied zelf wordt er binnen het deel “kernstad” in detail uitspraak gedaan)

### **Alsberghe & Van Oost**

De bijzondere site Alsberghe Van Oost (gebied voor stedelijke ontwikkeling in valleigebied) wordt, voortbouwend op de aanwezige natuurlijke en architectonische kwaliteiten, als een nieuwe hoogwaardige en lichtgemengde woonbuurt uitgebouwd. Ruime woningen in compacte vorm vinden er samen met hoogwaardige kleinhandelszaken en economische activiteiten in dienstverlenende sfeer (kantoren voor vrije beroepen, groepspraktijken, labo's en aanverwante diensten zoals fitness...) een interessante plaats zowel nabij stadscentrum, natuur als een belangrijke recreatieve pool.

Bij deze ontwikkeling staat een programma voorop van minstens 250 wooneenheden, particulier en sociaal (minstens 50 sociale, volgens de 20% regel). Hierbij wordt rekening gehouden met de Woonbehoeftestudie Gent 1997-2007. Het zuidelijke gedeelte bestaat uitsluitend uit woningen (o.a. lofts in de waardevolle delen).

Daarnaast wordt hoogstens 2.500 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte in de middelste nieuwbouw-kern ingepast, rekening houdend met categorisering Ruimtelijk Structuurplan Gent.

In het bindend gedeelte zijn volgende zaken relevant :  
Taakstellingen :

- met het oog op het realiseren van 1300 bijkomende wooneenheden per jaar , waarvan er minstens 300 sociale wooneenheden zijn voert de Stad gent intensief overleg met de verschillende betrokken partners en neemt de nodige stimuleringsmaatregelen van actief en passief grond- en pandenbeleid.
- om de totale effectieve oppervlakte aan groen en natuur op het gehele grondgebied minstens op het huidige peil te houden voert de stad Gent een stimulerend beleid van bescherming van gewenste samenhangende groengebieden en van effectieve compenserende realisatie bij verdwijnen van geïsoleerde natuurelementen.

Acties :

Opmaak van RUP voor Alsberge & Van Oost.

## 4. Voorschriften die strijdig zijn met het RUP

Overeenkomstig artikel 38 §1, 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval, een zo limitatieve mogelijk opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Door dit RUP worden de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan dat bij MB van 28/10/1998 werd goedgekeurd, opgeheven (uiteraard enkel deze welke binnen dit RUP begrepen zijn) namelijk :

Het gewestplan van "Gentse en kanaalzone" werd goedgekeurd bij KB. op 14 september 1977 (BS. 8 oktober 1977). Voor het plangebied begrepen binnen dit RUP heeft werd bij de gewestplanwijziging dd. 28/10/1998 het "parkgebied" omgezet naar een "**gebied voor stedelijke ontwikkeling**".

Het stedenbouwkundig voorschrift bij deze bestemmingszone bepaalt het volgende : "Dit gebied is bestemd voor industriële, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, recreatie, wonen, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke stedelijke omgeving. De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijhorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omringende gebieden, worden vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg vooraleer het gebied kan ontwikkeld worden. Ook het wijzigen van de functie van de bestaande gebouwen kan pas na de goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg"

Binnen het RUP is er ook , ter hoogte van de Leie, een "**gebied voor waterwegen**" aanwezig

Het voorschrift van het gewestplan nml. "**gebied voor stedelijke ontwikkeling**" en "**gebied voor waterwegen**" wordt hierbij opgeheven door dit RUP.

## 5. Planningscontext

### 5.1 Landinrichtingsproject Leie en Schelde – inrichtingsplan



---

## Malem (VLM) nov. 2001

Het plangebied Malem maakt deel uit van de Leievallei waarvoor het eindvoorstel van richtplan van het landinrichtingsproject Leie en Schelde de volgende algemene opties voorziet :

- behoud open meersen/donkenkarakter met voortzetten grondgebonden landbouw
- ontwikkelen milieuvriendelijke Leie-oeveren
- verbetering waterkwaliteit
- uitbouw voorzieningen voor zachte recreatie tussen Deinze en Gent

Voor de opmaak van het inrichtingsplan Malem is aanvullend de volgende lokale optie en maatregel relevant :

- het verhogen van de recreatieve mogelijkheden in bosverband ter hoogte van de restantmeers tussen de Watersportbaan en Malem, met aanplanten van een bos, rekening houdende met de nog bestaande natuurwaarden, en de inrichting voor recreatief medegebruik.

De ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor het plangebied is weergegeven op kaart 6 van het inrichtingsconcept. De voorgestelde gebiedsvisie beoogt het veilig stellen van de natuur aan de rand van de stad (Noorderlaanmeersen) gekoppeld aan de uitbouw van een educatief natuureservaat; het behoud, de ontwikkeling en de ruimtelijke integratie van de gebiedsfuncties in de verschillende edeelzones (vroegere fabriek, woonzone...) met de aanleg van een parkbosbuffer rond het natuureservaat en de realisatie van veilige verkeersassen in relatie met de uitbouw van de stedelijke groenassen.

### Specifiek voor de site van de oude fabrieksterreinen :

Voor de verkrotte site van de oude textiel fabriek Alsberghe- Van Oost voorziet het gewestplan de realisatie van een gebied voor stedelijke ontwikkeling in relatie met een nog aan te leggen aansluitend parkgebied. Deze visie werd in een voorstudie reeds concreter uitgewerkt door de stad Gent. Een volgende stap betreft de opmaak van een RUP voor deze deelzone. Bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit en de mogelijkheden van het nog aanwezige industriële erfgoed. Tevens zullen maatregelen worden genomen om het afvalwater los te koppelen van regenwater, te collecteren en te zuiveren.

### Realisatie van veilige verkeersassen :

Het plangebied wordt begrensd door drukke verkeersaders, noordelijk de Drongensesteenweg en zuidelijk de Noorderlaan. Bovendien vormt het gebied een knooppunt van twee stedelijk te ontwikkelen groenassen. Op basis van deze uitgangssituatie voorziet het inrichtingsconcept in de realisatie van veilige verkeersassen rond en in het plangebied. Voor de Drongensesteenweg is de optie het fietsverkeer veiliger te laten verlopen en de totale verkeersawikkeling te verbeteren. Zodoende wordt de bereikbaarheid van de stadsrand voor alle weggebruikers geoptimaliseerd en vergemakkelijkt de aansluiting met de reeds bestaande en de nog verder uit te bouwen stedelijke groenassen. Via de uitbouw van noord-zuid en oost-west georiënteerde fiets -en wandelassen verhoogt de bereikbaarheid van de stadskern voor de zwakke weggebruikers en wordt veilig recreatief en functioneel fiets -en wandelverkeer mogelijk in relatie met de randstedelijke omgeving van de Blaarmeersen en de Bourgoyen-Ossemeersen.

### Inrichtingsmaatregelen :

Het inrichtingsplan lokaliseert de aard van de noodzakelijk geachte inrichtingsmaatregelen. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd door de VLM op gronden waarover het stadsbestuur Gent de eigendomsrechten en beheersbevoegdheid heeft of zal krijgen. De betrokken Vlaamse overheden (AWZ en AWW) voeren de werken uit op de gronden in eigendom en beheer van het Vlaams Gewest. De taakstellingen die betrekking hebben op de afhandeling van procedurele ruimtelijke ordeningsaspecten, aansluiting op de riolering, sanering van het afvalwater en aanpassingswerken aan het rioolstelsel blijven de bevoegdheid van het stadsbestuur van Gent, zowel naar ontwerp als naar financiering.

Uit de eigendommstructuur van het plangebied blijkt dat een aanzienlijk deel van de gronden eigendom is van de stad Gent en het OCMW van Gent. De rest betreft private gronden die via onteigening zullen worden verworven voor de planrealisatie.

## 5.2 Het Ruimtelijk Structuurplan Gent

zie onder 3 "relatie met het structuurplan Gent"

# 6 Probleemstelling

Toen het gebied in 1977 een bestemming "parkgebied" kreeg bij de definitieve goedkeuring van het gewestplan was de voormalige fabriek nog in werking.

Tijdens de economische crisis eind de jaren '70 die vooral de textielindustrie zwaar trof, ging ook dit bedrijf voor de bijl en kwamen de gebouwen leeg te staan.

Herbruik ervan was uiteraard moeilijk gezien de bestemming. Daardoor begon de verkrotting toe te slaan en de gebouwen takelden traag maar zeker af.

De verkoop van de gebouwen begin de jaren '90 en de groeiende kankervlek aan één van de ingangen van Gent zette het stadsbestuur tot nadenken aan.

De nieuwe eigenaar diende enkele ontwerpen in voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied die vooral op detailhandel, wonen en kantoren gericht waren. Het stadsbestuur vond toen echter een ontwikkeling als hoogwaardig bedrijvenpark meer geschikt omdat dit een betere landschappelijke integratie in dit meersengebied van de Leievallei zou toelaten. Dit idee werd dan ook in 1993 opgenomen in het ROS. Gelijktijdig hiermee werd een aanvraag ingediend voor een gewestplanwijziging. Voor een groot aantal punten werd inderdaad de gewenste gewestplanwijziging bekomen en ook voor het oude fabrieksterrein werd er ingegaan op de vraag van de stad zij het dat de zaak uiteindelijk sneuvelde in de regionale commissie van advies die de voorgestelde bestemming van bedrijvenpark niet aanvaardde en terug de bestemming "parkgebied" doordrukte.

De stad was hier uiteraard niet erg mee opgezet en diende bij de volgende gewestplanwijziging opnieuw een voorstel tot bestemmingswijziging in. De gewestplanwijziging moest immers omwille van een procedurefout overgedaan worden. Ditmaal werd er eerder gemikt op een zone voor detailhandel. De dringende vraag van Ikea om zich in Gent te kunnen vestigen was hier uiteraard niet vreemd aan.

De hogere overheid ging hiermee echter niet akkoord maar kon/wilde zelf de knoop niet doorhakken en koos daarom voor een flexibele zonering onder de vorm van een "zone voor stedelijke ontwikkeling", die zoals in het begin van deze nota vermeld, in theorie een hele reeks van functies toelaat. De definitieve keuze

wordt echter niet in het gewestplan zelf gemaakt maar wordt verder doorgeschoven naar het onderliggend planniveau namelijk naar een RUP. Dit betekent uiteraard weer een paar jaar vertraging voor een mogelijk project.

Met dit RUP werd er reeds gestart vóór er een ontwerp van gemeentelijk structuurplan was. Binnen de visie van het structuurplan Vlaanderen leek het mogelijk om op deze plaats structureel het probleem van de lintbebouwing van detailhandel tegen te gaan door hier een detailhandelszone van zekere omvang te voorzien (circa 1/3 van het totale bouwprogramma).

Toen het gemeentelijk structuurplan vorderde en uitmondde in een voorontwerp bleek dit evenwel niet conform de ontwikkelde visie en werd het project quasi volledig in de richting van het wonen gestuurd.

Ondanks de ligging tussen twee natuurgebieden en in de Leievallei werd er geopteerd om hier een vrij dens woningbouwproject te voorzien. Aan de basis van deze keuze lag vooral de omvangrijke taakstelling voor wonen die voor Gent uit het structuurplan Vlaanderen volgt en uit het bijhorende voorstel tot afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. In dit voorstel werd de grens van het grootstedelijk gebied op deze plaats op de R4 gelegd. Het structuurplan heeft zelf ook een suggestie gedaan van afbakening van het grootstedelijk gebied Gent en heeft hierbij het gebied van Alsberge & Van oost mee opgenomen in het te verdichten stedelijk gebied waar een woningdichtheid van min. 20-25 woningen/ha wordt vooropgesteld.

De uiteindelijke bedoeling is uiteraard om deze kankervlek langs één van de Gentse invalswegen op te heffen en om de belangrijke potenties die dit gebied heeft voor kwalitatief binnenstedelijk wonen te benutten.

De lange weg die tot nu toe werd afgelegd om dit probleem fundamenteel op te lossen werd hiervoor reeds op verschillende plaatsen uiteengezet. Op dit ogenblik is de opmaak de laatste noodzakelijke stap om op deze plaats effectief een project te kunnen ontwikkelen.

## 7 Krachtlijnen RUP

### 7.1 Structuurschets

In de structuurschets (zie volgende pagina) worden de krachtlijnen aangegeven voor de opbouw van het uitvoeringsplan.

Deze krachtlijnen komen enerzijds voort uit randvoorwaarden die te maken hebben met de positie en rol van het gebied in een groter geheel, anderzijds met randvoorwaarden die uit het structuurplan volgen en tenslotte uit randvoorwaarden die de stedenbouwkundige detailstudie verricht in het kader van dit RUP met zich meebrengen.

De eerste randvoorwaarden volgen voornamelijk uit de VLM-studie voor het gebied (zie vóór). Voor wat betreft het structuurplan : zie vóór onder structuurplan.

De randvoorwaarden uit de voorstudie van het RUP zijn grotendeels terug te vinden onder algemene principes en uitgangspunten (zie hieronder)

De combinatie van deze drie elementen geeft volgende hoofdlijnen waarrond de structuurschets opgebouwd is :

- wonen is de hoofdbestemming en deze is opgesplitst in een gebied tegen de Leie met ééngezinswoningen en een gebied voor meergezinswoningen in het westelijk deel
- andere dan woonfuncties (kleinhandel, diensten, kantoren en parkeergebouw) worden beperkt tot een smalle strip tegen de steenweg

- de op en aan de rand van het terrein aanwezige natuur (waterlopen en groen) wordt zoveel mogelijk behouden en intern aangevuld met een groen plein
- doorheen dit groen wordt er een fiets- en wandelas voorzien die aansluit op deze voorzien in de aanpalende gebieden
- de hoofdonthoudingswegen voor het gebied worden zeer beperkt gehouden en zo dicht mogelijk bij de steenweg
- de overige wegen in het gebied worden ingericht als woonstraat of opgenomen in een globale aanleg van het publiek domein.
- de hoofdtoegang wordt gelegd op de as van het beschermd monument
- de nieuwe gebouwen volgen voor wat betreft de hoogte het gabarit van de bestaande (en te behouden) gebouwen.

## 7.2 Algemene principes en uitgangspunten

- Het creëren van een lichtgemengde en hoogwaardige woonomgeving gecombineerd met beperkte kleinhandel, kantoren en diensten

Het gebied dient vooral voor woningbouw. Andere functies zoals kleinhandel, kantoren en diensten zijn slechts in heel beperkte mate en dan nog uitsluitend toegelaten langsheen de steenweg waar zij tevens een geluidsbuffer vormen voor de achterliggende woonfunctie. Voor wat betreft kantoren wordt er voor deze site , uitgaande van de categorisering van kantoorlocaties tussen 1000 en 2500 m<sup>2</sup> voorzien voor niet loketgebonden kantoren. Indien het loketgebonden kantoren betreft geldt er een max van 500m<sup>2</sup>.

Voor kleinhandel geldt er een max. van 250m<sup>2</sup> per winkeleenheid. In het gebied zijn er dus geen grootschalige kleinhandelszaken toegelaten. Voor wat het totaal aantal toegelaten m<sup>2</sup> betreft is er geen duidelijke richtlijn. Voor een gebied waar ongeveer 55.000m<sup>2</sup> vloeroppervlakte aan wonen en andere functies wordt gerealiseerd is, uitgaande van de gedachte dat het hier om een residentieel woongebied gaat, 2% kleinhandel aanvaardbaar. Dit komt in een traditionele woonwijk overeen met 1 woning/50 woningen die is ingenomen door een handels-of dienstenfunctie. Vertaald naar dit gebied gaat het dan om circa 1300 m<sup>2</sup> kleinhandelsruimten met een max. oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> per entiteit.

Het toelaten van kleinhandel, kantoren en diensten langsheen de steenweg is ook ingegeven door het feit dat deze toch vrij drukke steenweg geen kwalitatief woonklimaat kan garanderen voor woningen die zich ongebufferd door gebouwen tegen de steenweg zouden bevinden. Het bundelen van alle toegelaten detailhandel, kantoren en ook van het parkeergebouw tegen de steenweg geeft aan het achterliggende woongebied een belangrijke meerwaarde.

Het creëren van hoogwaardige woningen moet het uitgangspunt zijn. Een aandeel van 20% sociale woningen wordt vooropgesteld conform het structuurplan. De stedenbouwkundige structuur van het gebied , in belangrijke mate bepaald door waardevolle natuurelementen (water en groenelementen) draagt hier in belangrijke mate toe bij. Ook het herbruiken van enkele interessante fabriekspanden kan hiertoe bijdragen. Een kwalitatieve architectuur gecombineerd met een aantrekkelijke omgevingsaanleg is uiteraard essentieel. De inplanting, bereikbaarheid en vormgeving van de kantoren, kleinhandel en eventuele ondergrondse parkings, parkeergebouwen en bovengrondse parkeerplaatsen moeten goed bestudeerd worden zodat deze zo weinig mogelijk het woonklimaat negatief beïnvloeden.

- Met een voldoende dichtheid en dus met een aanbod aan compacte woongelegenheden ...

Omdat dit gebied zich binnen het grootstedelijk gebied bevindt moet er minstens een woondichtheid van 25 woningen:ha (bruto) gehaald worden. Wanneer er een belangrijk aandeel van de woningen voorzien wordt o.v.v. appartementen welke veel gemakkelijker leiden tot een grote dichtheid vormt dit geen enkel probleem om dit te halen. Een hogere dichtheid is in dit gebied ook goed mogelijk en zelfs wenselijk omdat er zowel intern als aan de rand van het gebied voldoende onbebouwde ruimte o.v.v. groen aanwezig is waardoor de gebouwen op een voldoende afstand van elkaar kunnen geplaatst worden en de woonkwaliteit op dit vlak gegarandeerd is.

- En een menging van ééngezinswoningen en appartementen

Gent heeft vooral nood aan ééngezinswoningen zoals uit de woonbehoeftestudie blijkt. Een aandeel van circa 20% is het uitgangspunt. De zone voor ééngezinswoningen laat toe om dit vooropgestelde percentage nagenoeg te halen.

- Met zowel private als sociale woningen...

Volgens het structuurplan moet bij elk woningbouwproject met meer dan 100 woningen minstens 20% voorbehouden worden voor sociale woningbouw. Dit principe zal ook hier toegepast moeten worden en wordt dus opgenomen in de voorschriften.

Vermits het project circa 325 woongelegenheden kan/zal tellen betekent dit een aandeel van ongeveer 70 sociale woningen. Voor de concrete uitwerking van dit principe zijn er ongetwijfeld onderhandelingen nodig met sociale huisvestingsmaatschappijen en dit gebeurt het best in zo'n vroeg mogelijk stadium. Een zekere spreiding van de sociale woningen over het bouwterrein is verplicht om overconcentratie op één plaats te vermijden.

- Voortbouwend op de architecturale en natuurlijke kwaliteiten

In het gebied zijn belangrijke natuurwaarden die vooral uit waterelementen of uit vegetaties van diverse aard bestaan aanwezig, maar ook belangrijke industrieel-archeologische en architectonische waarden aanwezig die ook verder gaan dan alleen de beschermde monumenten.

In het onderdeel "huidige toestand" werd hier reeds uitgebreid op ingegaan.

Wat betreft de waardevolle natuurelementen wordt er uitgegaan dat deze maximaal worden behouden, geïntegreerd worden in het project en structurerend werken t.a.v. de stedenbouwkundige structuur.

Voor de gebouwen ligt dit wat moeilijker omdat de meeste niet alleen in danige staat zijn dat herbruik onmogelijk is maar ook omdat deze oorspronkelijk als fabriekshallen geconcipeerd zijn en dus op zich weinig geschikt zijn voor de nieuwe functies die men beoogt. Vooral de meer recente gebouwen (goedkope en volledig gesloten opslagplaatsen, lichte opslagplaatsen met houtspanten ...) vallen hieronder. Bouwfysisch onderzoek heeft aangetoond dat enkel de beschermde gebouwen kunnen (moeten) behouden worden en te renoveren zijn en ook de twee monumentale en vrij goed bewaarde fabrieksgebouwen die palen aan de open grasvlakte zuidelijk op het terrein. Het machinehuis is ideaal voor een gemeenschaps- of horecafunctie. De hoofdtoegang van het gebied wordt gelegd op de as van het beschermd monument. De andere te behouden fabrieksgebouwen zijn erg geschikt voor lofts of andere vormen van meergezinswoningen.



- Landschappelijke geïntegreerd

Het gebied situeert zich ten westen van de Leie en in de Leievallei zelf; het wordt langs drie zijden omgeven door delicate landschappen (natuurreserveaat, meersengebied...) waardoor een goede landschappelijke integratie verplicht is. Een beperking van de hoogte is hier één element in, een kwalitatieve architectuur van de verschillende nieuwe gebouwen is echter cruciaal. Omdat het terrein zich aan één van de ingangen van het stedelijk Gent bevindt, een vrij contrastrijke omgeving vermits pal naast de Drongensesteenweg maar eveneens aan de rand van natuurgebieden, zullen de gebouwen langs die invalsweg ook hierop een gepast architecturaal antwoord bieden.

- Verkeersluwe woonomgeving

Voor een kwalitatieve woonomgeving is het belangrijk dat deze goed bereikbaar is maar ook verkeersluw. Het stedenbouwkundig concept moet hiermee zo veel als mogelijk rekening houden. Het gebied is uiteraard goed bereikbaar vanop de steenweg zowel richting R4 als R40. Ter hoogte van de ingang is er ook voldoende ruimte aanwezig op het openbaar domein om een goede bereikbaarheid te verzekeren (geen rond punt maar wel extra afslagstroken na onderzoek door AWV). Ter hoogte van de ingang is er een stopplaats van openbaar vervoer.

Het aantal hoofdontsluitingswegen in het gebied zelf moet beperkt blijven en zich bij voorkeur zo veel mogelijk beperken tot de omgeving tegen de steenweg. Parkeerplaatsen bevinden zich bij voorkeur eveneens vooral in deze strook tegen de steenweg en worden bovendien zo veel als mogelijk in ondergrondse of bovengrondse parkeergebouwen ondergebracht. Het bereiken van ondergrondse parkeerplaatsen die zich in of achteraan het gebied situeren gebeurt zo veel mogelijk via ondergrondse verbindingen. Voor appartementen zijn deze principes uiteraard een stuk gemakkelijker te realiseren dan voor éénsgezinswoningen. Bij deze laatste is het niet gewenst om in elke éénsgezinswoning een garage te voorzien. Een woonstraat waarin garagepoorten domineren moet vermeden worden. Een mix van verschillende oplossingen is gewenst: aanwenden ondergrondse parkeerplaatsen van nabije appartementscomplexen, kleinschalige parkings op of aan rand openbaar domein, kleinschalige autobergplaatsen inwendig in bouwblok, beperkt aantal garages in woningen zelf (max. 1/3 totaal)

Qua parkeernormen worden volgende richtcijfers gehanteerd: 1,5 P/w voor ééngeswoningen; 1,5 P/w voor meergezinswoningen; 1/100m<sup>2</sup> voor detailhandel en diensten en 1/50m<sup>2</sup> voor kantoren.

Het aantal parkeerplaatsen dat wordt voorzien mag niet hoger zijn dan de behoefte van de functies in het gebied zelf. Er wordt wel toegestaan dat er bovenop deze behoefte een kleinschalige voorziening voor park+ride wordt voorzien van max. 50 plaatsen. Het is wel de bedoeling dat deze gratis is zodat het gebruik ervan gestimuleerd wordt waardoor er slechts een vergunning kan voor afgeleverd worden indien er afspraken gemaakt zijn met één of ander openbaar bestuur (stad, De Lijn, AWV...)

### 7.3 Stedenbouwkundige inpassing en bestemmingsplan

- Zone voor wonen : gesloten bebouwing

Bedoeld voor het oprichten van ééngeswoningen zonder nevenfuncties. Appartementen, studio's en kamers zijn hier niet toegelaten zodat het aantal als ééngeswoningen bedoelde gebouwen niet kan verminderd worden. Verplicht

min. twee en max. drie bouwlagen. Om de woningen voldoende autostaanplaatsen te kunnen bieden moeten er naar verschillende alternatieven gezocht worden. Het is niet toegelaten om elke woning van een garagepoort te voorzien. Een doodse woonstraat gekenmerkt door een afwisseling van voordeuren en garagepoorten is niet compatibel met het idee van een kwalitatieve woonwijk. Voor een beperkt deel kan dit wel toegestaan worden. Andere oplossingen zijn het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen onder de aanpalende appartementsblokken, het voorzien van kleine parkeerhavens in de straat, het voorzien van kleinschalige gegroepeerde autobergplaatsen in de binnenbouwblokken of op het gelijkvloers van een gebouw ...

De straat dient als een kwalitatieve woonstraat ingericht te worden inclusief met een beperkt aantal parkeerplaatsen. Om hier maximaal alle mogelijkheden open te houden om deze doelstelling te bereiken wordt er geen vaste rooilijn op voorhand opgelegd. Enkel de globale positie van de straat wordt aangegeven. De breedte van de rooilijn mag variëren tussen een minimum en maximum. Zo kan men die ontwerpen in functie van de eisen die uit een globaal ontwerp volgen.

Om een zelfde reden wordt er op het plan in deze zone geen opsplitsing gemaakt tussen zones voor bouwvrije tuinen, de bouwzone zelf, de zone voor tuinen edm. Enkel binnen de stedenbouwkundige voorschriften wordt hierover iets gezegd.

In deze zone is er plaats, afhankelijk van de gekozen breedte van de woningen, voor circa 50 à 60 ééngezinswoningen.

- Zone voor wonen : meergezinswoningen A

Bedoeld voor de renovatie van bestaande industriële gebouwen en enkel voor het inrichten met lofts of serviceflats/seniorie (2 laatste enkel in vierkant gebouw). In wat vooraf ging werd reeds gesproken over deze gebouwen die nog kunnen gerecupereerd en herbruikt worden. Door hun structuur (bv. hoogte bouwlagen, diepte bouwlaag...) zijn zij erg geschikt voor een inrichting met lofts of serviceflats/seniorie. Op die wijze kan ook hun industriële archeologisch karakter het best bewaard en gevaloriseerd worden.

Deze zone biedt, afhankelijk van het gekozen woningtype, plaats voor circa 50 à 70 woonegelegenheden.

- Zone voor wonen : meergezinswoningen B

Het gaat hier over nieuw op te richten gebouwen bedoeld voor enkel wonen onder vorm van appartementen of (beperkt) studio's. Eén seniorie of gebouw met serviceflats is er ook toegelaten. De maximale bouwhoogte bedraagt steeds maximaal 4 bouwlagen. De noodzakelijke parkeerplaatsen moeten zo veel als mogelijk onder het gebouw, ev. halfondergronds, voorzien worden of in een apart parkeergebouw (zie verder). In het publiek domein zijn er slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen toegelaten en dan nog enkel tussen de gebouwen en niet daar waar de zone grenst aan een zone met groenbestemming of een effectieve groenzone (buiten het RUP)

Verder gaat het ook om al de terreinen die zich tussen of rond de zone voor meergezinswoningen bevinden. De hoofd nadruk ligt hier op een globale en kwalitatieve aanleg met groen en ontsluitingswegen waarbij deze een openbaar karakter moeten hebben (mag wel privaat domein blijven). Het is toegelaten om een aantal bedieningswegen aan te leggen voor voetgangers en fietsers en voor nutsdiensten om de gebouwen te bereiken. Deze moeten wel zo veel als mogelijk geïntegreerd worden in de groenaanleg (bv. grasdallen)

Deze zone biedt plaats voor circa 210 woonegelegenheden (aan 125 m<sup>2</sup>/woonelegenheden)

- Zone voor beschermde gebouwen

Dit gebouw moet , inclusief de aanwezige stoommachine, volledig bewaard en gerenoveerd worden. Het mag een bestemming krijgen die de valorisatie van het gebouw en de installaties waarborgt namelijk een horecafunctie en/of gemeenschapsvoorziening. Het andere gebouw (ketelhuis) waarvan ondertussen quasi niets meer overblijft wordt afhankelijk van de eisen van de bevoegde diensten al dan niet in zijn oorspronkelijke staat heropgebouwd en krijgt een zinvolle bestemming binnen de toegelaten functies.

- Zone voor kleinschalige kleinhandel, diensten en parkeergebouw

Kleinhandelszaken met een max. oppervlakte van 250m<sup>2</sup> per kleinhandelszaak zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. Max. de helft van het gelijkvloers kan ook door kantoren ingenomen worden zodat er kan ingespeeld worden op een reële markt vraag. De rest van het gebouw (vanaf tweede bouwlaag) moet ingenomen worden door een parkeergebouw. Bedoeling is dat deze verkeersaantrekkende functies zo veel als mogelijk tegen de steenweg worden voorzien zodat de achterliggende woonfunctie zo weinig daardoor gehinderd wordt. Deze gebouwen kunnen tevens de rol van een “geluidsmuur” t.a.v. het verkeer op de steenweg vervullen. De hoogte bedraagt max. 4 bouwlagen. Een kwalitatieve architectuur is door deze zichtbare ligging langs de steenweg en t.a.v. de nieuwe woonwijk een must. Het aantal parkeerplaatsen mag enkel afgestemd zijn op de vraag van het project zelf en niet op een externe vraag behalve voor een beperkte P+R met max. 50 plaatsen (zie ook onder “algemene principes en uitgangspunten : verkeersluwe omgeving”)

- Zone voor kleinschalige kantoren

Enkel niet loketgebonden kantoren zijn toegelaten. De kantoren moeten bovendien gereserveerd worden voor vrije beroepen en aanverwante. De max. omvang per entiteit wordt beperkt tot één bouwlaag. Bedoeling is dat ook deze verkeersaantrekkende functies zo veel als mogelijk tegen de steenweg worden voorzien zodat de achterliggende woonfunctie zo weinig daardoor gehinderd wordt. Deze gebouwen kunnen tevens de rol van een “geluidsmuur” t.a.v. het verkeer op de steenweg vervullen. De hoogte bedraagt max. 4 bouwlagen. Een kwalitatieve architectuur is door deze zichtbare ligging langs de steenweg en t.a.v. de nieuwe woonwijk een must. Wonen wordt er ook toegelaten op voorwaarde dat er een duidelijk scheiding is tussen het wonen en de kantoren (bv per verdiep)

- Zone voor publiek domein met groenaanleg

In deze zone die zich situeert tussen de steenweg en de aanpalende bouwzones ligt de nadruk op groenaanleg, het ev.voorzien van een fietspad indien het niet mogelijk/wenselijk is om dit binnen de rooilijn van de Drongensesteenweg te realiseren en mag er naast een beperkt aantal parkeerplaatsen bv ook een bushalte ingeplant worden.

- Zone voor wegen : hoofdontsluitingswegen

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van het creëren van een zo kwalitatief mogelijke woonbuurt waarbij verkeersaantrekkende activiteiten (kantoren, kleinhandel, verkeer en parkeren) zo veel mogelijk geconcentreerd worden tegen de steenweg waarbij de voorziene gebouwen geconcipeerd zijn als geluidsbuif. (Half)ondergrondse parkings of het parkeergebouw worden zo ingeplant en opgevat dat het verkeer van en naar zo weinig mogelijk impact heeft

op de woonomgeving. Omdat een zekere vermenging met zwakke weggebruikers voor de aanpalende woningen niet te vermijden is, moet er veel aandacht gaan naar verkeersveiligheid en dus ook naar verkeersremmende maatregelen.

- Zone voor wegen : woonstraten

De meeste woningen worden geconcentreerd rond enkele woonstraten die doodlopen en dus enkel geconcipteerd dienen te worden voor bestemmingsverkeer. Kwaliteit van inrichting, voorrang voor de zwakke weggebruiker en minimale inname voor gemotoriseerd verkeer staan hier voorop.

Het aantal parkeerplaatsen wordt er beperkt gehouden.

- Zone voor fiets- en wandelpad

Eén pad wordt voorzien parallel aan de Leie, het andere staat daar dwars op en loopt vanaf de Leie in westelijke richting langsheen een belangrijke gracht in het gebied. Beide paden vormen een onderdeel van de padenstructuur zoals voorzien in het VLM-project voor het gebied tussen Drongensesteenweg en Watersportbaan (zie onder 4.1)

Het fiets- en wandelpad langsheen de Leie wordt ingebed in een 15m brede groenas die zo veel als mogelijk gebruik moet maken van de aanwezige natuurlijke elementen. Het gaat hier om een zeer belangrijke as, beter gekend als Westerringspoor, die vertrekt in Wondelgem en hier de Leie volgt. Het VLM-project voorziet de bouw van een brug over de Watersportbaan zodat er aansluiting kan worden gezocht met de Blaarmeersen en met de fietsassen in het zuiden van Gent. In meer noordelijke richting is de fietsas voorzien in de BPA/RUP Bourgoyen en is de bouw van een brug over de Leie t.h.v. de molen ook voorzien.

- Zone voor groen plein

Dit centrale plein mag niet als een typisch stedelijk en dus grotendeels verhard plein ingericht te worden. Gezien de groene omgeving is er voor het stedenbouwkundig concept eveneens voor een "groen concept" gekozen. Dit dient zich ook hier te vertalen bij de aanleg van dit plein. Een verhard plein heeft op deze plaats weinig zin vermits er rondom weinig functies zijn die hiervan gebruik kunnen maken zoals in een centraal stedelijke omgeving wel het geval is.

Verhardingen moeten dus hier tot een minimum beperkt worden. De groenaanleg moet vooral uitgaan van een zinvol gebruik van het groen plein voor de omgevende woonfunctie, van het verhogen van de woonkwaliteit en van het versterken van het groene karakter van de gehele omgeving. Speelinfrastructuur en parkmeubilair zijn er bv toegelaten.

- Zone voor natuur

Dit gebied sluit aan op het natuurgebied dat zich ten noorden van de Watersportbaan situeert of bevindt zich langs de Leie. Beide hebben specifieke kenmerken die het behoud ervan zinvol maken (zie bestaande toestand) en ook binnen het stedenbouwkundig concept passen.

Het behoud van het open terrein tegen zone 2 maakt het mogelijk om het langgerekte gebouw dat waardevol is en wordt bestemd voor lofts goed tot zijn recht te laten komen waarmee één van de meest beeldbepalende elementen van

deze site wordt bewaard. Het gebied tegen de Leie laat dan weer toe een belangrijke fiets- en wandelas langsheen de Leie in het groen in te bedden. Voor beide zal er een specifiek beheer moeten gevoerd worden vermits het over zeer verschillende vegetaties gaat.

## 7.4 Globale inrichtingsstudie

Het RUP hanteert een vrij flexibele zonering waarbij enkel de grote stedenbouwkundige lijnen voor een effectief ontwerp worden vastgelegd. Bedoeling hiervan is om ruimte te bieden voor verschillende kwalitatieve stedenbouwkundige concepten.

Voordeel hiervan is de soepelheid om in te kunnen spelen op nog onbekende wensen en behoeften of mogelijke waardevolle ideeën.

Nadeel is evenwel dat men binnen het RUP minder zicht krijgt op de meer concrete stedenbouwkundige en architecturale invulling van deze voorschriften waardoor de vrees kan ontstaan dat er onvoldoende garanties zijn voor kwaliteit van het project.

Het is inderdaad zo dat hierdoor een zeker vacuum kan ontstaan tussen het RUP en de concrete bouwvergunning(en).

Om dit op te vangen is de bedoeling, vooraleer er vergunningen worden afgeleverd, te beschikken over een **globale inrichtingsstudie** voor het gebied (inclusief een **plan voor de omgevingsaanleg**).

Een 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Het is ook de bedoeling dat er bij het indienen van de inrichtingsstudie duidelijkheid is hoe er aan de verplichting om een aandeel van circa 20% sociale woningen te voorzien voldaan wordt.



### **Kencijfers**

- Effectieve oppervlakte van de verschillende bestemmingszones en % t.o.v. van het gehele gebied.

zoning	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	%
Zone voor eengezinswoningen	8991	11,7
Zone voor meergezinswoningen A	3196	4,1
Zone voor meergezinswoningen B	18102	23,5
Zone voor kantoren :	808	1,0
Zone voor detailhandel en parkeergebouw	2725	3,5
Zone voor groen plein	2997	3,9
Zone voor beschermd monument	513	0,7
Zone voor natuur	14798	19,2
Zone voor woonstraten	4512	5,9
Zone voor ontsluitingswegen	11022	14,3
Zone voor publiek domein met groenaanleg	2019	2,6
Zone voor water	7570	9,8
<b>Totale oppervlakte gebied RUP</b>	<b>77253 m<sup>2</sup></b>	

### **Bij wijze van voorbeeld : een mogelijk stedenbouwkundig inrichtingsplan**

Bij wijze van voorbeeld, maar we zo realistisch mogelijk, werd er binnen van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, een mogelijk voorstel uitgewerkt voor de concrete ontwikkeling van dit gebied.

Dit geeft door zijn gedetailleerdheid reeds een goed idee van wat hier mogelijks zal gerealiseerd worden.

Het grondplan werd ook omgezet in een 3-D voorstel. Hierdoor krijgt men ook een goede indruk over de volumes van gebouwen en groenzones.

Een kopij van beide plannen bevinden zich in bijlage (volgende pagina)