



In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende agendapunten vinden:

337 2021_CBS_00200 - Ontwerprichtlijnen voor de schoolsite Lindenlei - Kennisneming

2021_CBS_00200 - Ontwerprichtlijnen voor de schoolsite Lindenlei - Kennisneming

Openbare bijlage(n):

- 20210706_NO_Ontwerprichtlijnen stedenbouwkundig inrichtingsplan KTA Lindelei.pdf



Schoolsite Lindenlei: ontwerprichtlijnen

17 juni 2021

Entiteit Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon Lynn Sennesael / Koen Lepla

INHOUD

1. VOOR WIE IS DEZE NOTA BEDOELD EN WAT IS HET STATUUT ERVAN?	3
2. AANLEIDING EN SITUERING	3
2.1. Aanleiding van het project.....	3
2.2. Situering van het project in de omgeving	4
2.3. Omschrijving van de bestaande context.....	5
2.4. Geldend juridisch, planologisch en beleidsmatig kader	5
2.4.1. RUP Stedelijk Wonen	5
2.4.2. Ruimte voor Gent	6
2.4.3. Erfgoed.....	7
2.4.4. Overzicht overig juridisch, planologisch en beleidsmatig kader.....	9
3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN VOOR HET ONTWERP/ONTWERPRICHTLIJNEN	10
3.1 Een passend bouwprogramma	10
3.1.1. Scenario 1: De site wordt ingevuld met een nieuwe school. De site kan aldus een bijdrage leveren aan het capaciteitstekort in het onderwijs.	10
3.1.2. Scenario 2: De site wordt ingevuld met een gemengd programma	11
3.2 Erfgoed is bepalend voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden	12
3.3 Bijkomend groen versterkt de groenklimaatas	14
3.4 Morfologische eisen voor de nieuwe invulling	15
3.4.1 Verluchten en ontpitten.....	15
3.4.2 Bouwhoogte	15
3.4.3 Inpassing in de omgeving.....	15
a. Relatie met het aanpalende perceel stad Gent.....	15
b. Te verbreden Sint-Agnetestraat	15

3.5	De ligging aan een hoofdfietsroute: er dient maximaal ingezet te worden op bicycle urbanism.....	16
3.6	Energiebewust plannen en ontwerpen	17
4.	PROCESVERLOOP VAN HET BEGELEIDINGSTRAJECT	17
5.	VERWACHTE INHOUD EN OPBOUW VAN HET INRICHTINGSPLAN	19
6.	BASISINFORMATIE	20
6.1	Analyse	20
6.2	Bijkomend noodzakelijk onderzoek	22
6.3	Uitwerking van het inrichtingsplan	22

1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan?

De Stad Gent wil initiatiefnemers begeleiden in de opmaak van een stedenbouwkundig inrichtingsplan voor een privaat project. Een eerste stap daarin is de opmaak van de ontwerprichtlijnen, een (ambtelijk) document voorafgaand aan de uitwerking van een stedenbouwkundig inrichtingsplan.

De ontwerprichtlijnen:

- formuleren de ruimtelijke uitgangspunten en stedelijke ambities op maat van het project vanuit de krachtlijnen van Ruimte voor Gent
- geven de contour van het stedenbouwkundig inrichtingsplan aan
- beschrijven specifieke aandachtspunten in het procesverloop

2. Aanleiding en situering

Het perceel dat wordt onderzocht in het inrichtingsplan (Gent 15° afdeling, sectie F, nr. 701 G) is gelegen langsheen de Lindenlei in het centrum van de stad, vlakbij de Coupure. Dit perceel omvat de gebouwen van de voormalige nijverheidsschool, de oudste technische onderwijsinstelling van Vlaanderen. Dit perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 8613,46m².



Figuur 1: Kadastraal plan met aanduiding perceel

2.1. Aanleiding van het project

Het GO! (gemeenschapsonderwijs) is eigenaar van de site en wenst de site te verkopen. De vraag wordt gesteld wat er met de huidige site kan gebeuren.

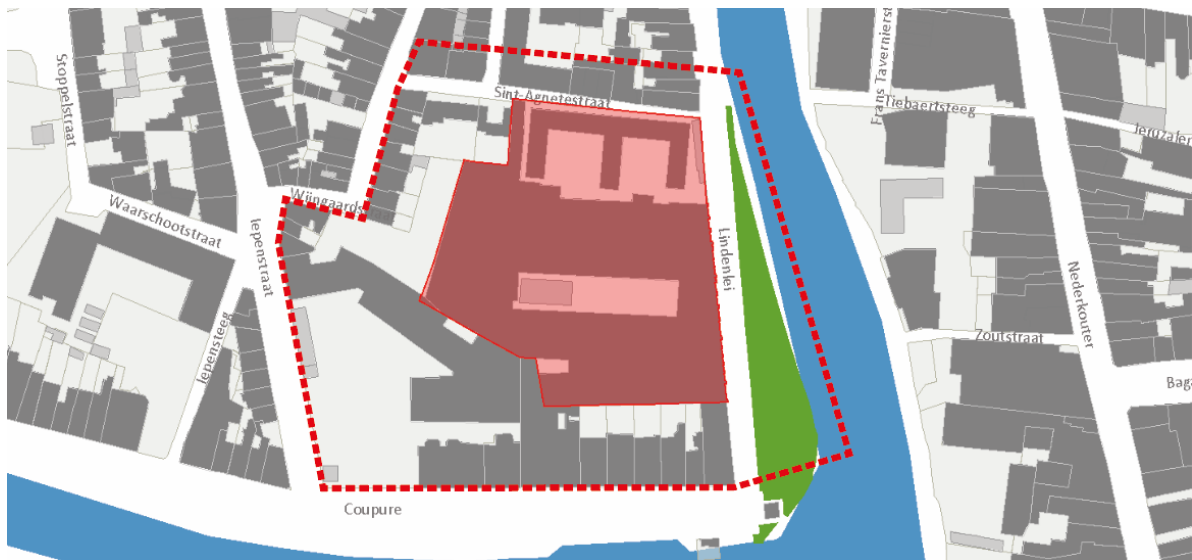
2.2. Situering van het project in de omgeving

Het projectgebied is gelegen in de wijk tussen Leie en Coupure, een vrij rustige woonwijk met een historisch gegroeid stratenpatroon in het centrum van Gent. Behalve een aanpalend onderwijscomplex, is de woonfunctie overheersend in de wijk.



Figuur 2. Aanvliegfoto met aanduiding projectgebied

Een perceelsoverschrijdende benadering waarbij het stedenbouwkundig inrichtingsplan ook in beeld brengt wat de impact op aanpalende percelen is, is noodzakelijk. De site is gelegen langsheen een groenklimaatas (zie verder) en langsheen een beeldbepalend binnenwater voor de stad Gent. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan brengt dus niet alleen de impact op de aanpalende woningen in beeld, maar ook de impact op de omliggende publieke ruimte. De begrenzing van het stedenbouwkundig inrichtingsplan omvat aldus minimaal het volledige bouwblok Lindenlei (parkje en jachthaven inbegrepen)- Coupure- Iepenstraat- Wijngaardstraat- Sint-Agnetestraat (beide zijden).



Figuur 3: Voorstel begrenzing stedenbouwkundig inrichtingsplan (stippellijn)

2.3. Omschrijving van de bestaande context

De site betreft een dens bebouwde scholensite. De gebouwen zijn gemiddeld 2 hoge bouwlagen hoog. De schoolfunctie verhuisde in 2008 naar de oude veeartsenijschool. Momenteel wordt de site tijdelijk gebruikt door Nucleo. Deze organisatie verhuurt ruimtes en ateliers aan kunstenaars. De site was ook het decor voor de Vlaamse fictiereeks Code 37.

De site wordt ontsloten langs de Lindenlei. Aan de overzijde van deze straat is de Leie gelegen, met een kleine jachthaven. Op de oever situeert zich een smalle parkzone. De site paalt aan de noordzijde aan een zeer smalle steeg (de Sint-Agnetestraat). Aan de westzijde paalt de site aan de basisschool De Stadspoort en een perceel van de stad Gent, uitgevend op de Wijngaardstraat, een smalle woonstraat.

De meeste gebouwen hebben een hoge erfgoedwaarde.

De vegetatie op de site zelf bevat geen waardevolle groenelementen. Veel onbebouwde zones bevatten zaailingen van Hemelboom, een ongewenste stedelijke exoot. Ook vlinderstruiken zijn veelvuldig aanwezig. Wat kleinere bomen bevinden zich ten noorden van het hoofdgebouw. Hun waarde is onvoldoende om deze absoluut te behouden.

2.4. Geldend juridisch, planologisch en beleidsmatig kader

Hieronder wordt de juridische context geschetst, alsook de link gelegd naar een aantal goedgekeurde beleidsdocumenten. De verschillende links naar de beleidsdocumenten zijn opgenomen zodat de achtergrond en motivatie van de verschillende beleidskeuzes duidelijk is. Tevens is in de beleidsdocumenten ook terug te lezen welke acties de Stad Gent nog onderneemt om de beleidsambities waar te maken.

2.4.1. RUP Stedelijk Wonen

Het onderzoeksgebied is gelegen in het RUP Stedelijk wonen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2017. (RUP 167, Gent-centrum-binnenstad, -deelgebied Gent centrum – Coupure – Lindenlei).

Voor de exacte voorschriften wordt verwezen naar het RUP Stedelijk wonen zelf. Naast de algemene voorschriften gelden ook onderstaande stedenbouwkundige voorschriften specifiek voor dit projectgebied SW5 'Stedelijk woongebied Lindenlei'.

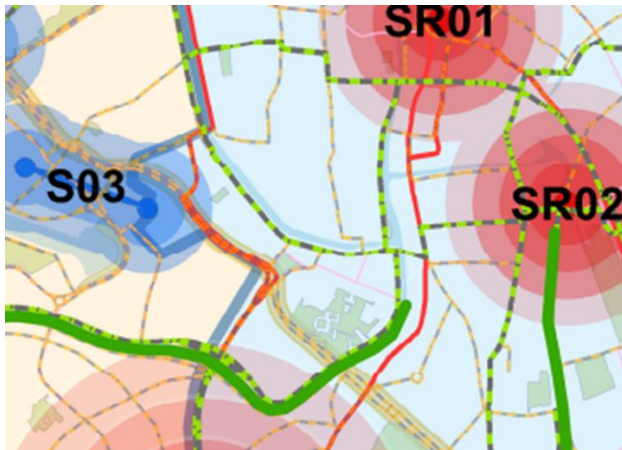
- Het algemeen voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing met die aanvulling dat ook aan wonen verwante functies als enige bestemming, dus met een aandeel in de bvo welke groter is dan 50%, toegelaten zijn.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen.



2.4.2. Ruimte voor Gent

Volgens de structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent is het perceel gelegen in de binnenstad. De binnenstad is het kloppend hart van Gent, de plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn: vlotte tram- en busverbindingen, een goede dooradering van wandel- en fietsroutes,... Alle voorzieningen zijn op loopafstand aanwezig. Dat maakt de binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijvigheid, wonen, ... We zetten hier sterk in op het verder verweven van deze functies. Deze zone is dichts bebouwd en kent een groot groentekort. Tal van historische panden vormen het unieke karakter van dit gebied. Bestaande gebouwen en ruimtes worden geoptimaliseerd om deze **beter te benutten** en te **verweven met economische activiteiten** en voorzieningen met respect voor de eigenheid, de beeldkwaliteit en het erfgoed. Met de structuurvisie Ruimte voor Gent willen we de trend keren dat de weinige nog bestaande kantoor- of andere niet woongebouwen stelselmatig monofunctioneel omgevormd worden naar wonen.

De verdichte binnenstad kan maar echt optimaal functioneren als er ook **voldoende verluchting** is: we zetten in op een aaneenschakeling van publieke en private open ruimtes met voldoende groen. Waar mogelijk dringen we de verhardingsgraad terug op publieke en private ruimte om zoveel mogelijk water te laten infiltreren. Bomen worden puntsgewijs ingezet, we stimuleren de aanleg van gevel- en daktuinen.



Figuur 4: Ruimte voor Gent, kaart ruimtelijke knooppunten en netwerken

In de binnenstad voorzien we minimum ¼ grondgebonden woningen bij woonontwikkelingen vanaf 50 entiteiten. (RvG, p. 182)

Voor hoger **onderwijs** blijft de bestaande (ruimtelijke) verankering in de binnenstad en de kernstad belangrijk, zolang de druk op de studentenwijken niet te groot wordt en het aangename woonbuurten blijven.

Er is nood aan **bijkomende speelruimte, spelprikkels en leuke verblijfsplekken** gericht op jongeren in de binnenstad. We beogen selectieve maar hoogwaardige bereikbaarheid.

De site Lindenlei is gelegen langsheen een Groenklimaatas (GKA). Deze assen vormen een onderdeel van het **groeneruimtenetwerk**, maar vervullen ook een functie in het waternetwerk. De ontwikkeling van de groenklimaatassen (combinatie van groen en blauw) blijft een prioriteit, vanuit recreatief, natuurlijk, ecologisch, landschappelijk en klimatologisch oogpunt.

Dit betekent dat elke kans moet aangegrepen worden om deze ‘groene kralensnoeren’ te versterken en op zoek gaan naar mogelijke instrumenten om (op langere termijn) de samenhang van het groene netwerk te vergroten en de groenklimaatassen **voldoende robuust** op te bouwen. De gebouwen langsheen de GKA’en richten zich naar deze as en geven er een gezicht aan.

De groenklimaatassen en de groene recreatieve ring werken ook als **fietsverbinding**. Een functionele verdichting (voorzieningen, wonen en werk) langs die verbindingen kan, op voorwaarde dat dit met respect voor en (minstens) met behoud van het groen en de onbebouwde ruimte gebeurt. Nieuwe bebouwing binnen de groenklimaatassen is dus niet gewenst.

Bij grotere ruimtelijke (woon)projecten moet voldoende (woon)groen (minstens voor de projectbewoners) worden voorzien. In zones met een groot tekort aan recreatief groen, waar de draagkracht van de bestaande parken wordt overschreden, kunnen we beleidsmatig kiezen om meer te voorzien dan de minimale groennorm.

2.4.3. Erfgoed

- De site Lindenlei 38 is wettelijk beschermd als monument (beschermingsbesluit d.d. 30/11/2017). De nijverheidsschool en lagere school uit 1857-1912 is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de architecturale waarde, historische waarde, technische waarde en archeologische waarde. [Nijverheidsschool en lagere school uit 1857-1912 | Inventaris Onroerend Erfgoed.](#)

- De gebouwen zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Sint-Agneteklooster | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)
- De site is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.
- Het beschermingsbesluit omvat een uitgebreide omschrijving van de erfgoedwaarden van de site en de gebouwen. In uitbreiding hierop voegt de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg (DSAM) volgende **globale erfgoedwaardering van de verschillende vleugels** op de site toe:



Figuur 5 Geactualiseerde waardering erfgoed (DSAM, 2021)

-
- Hoge erfgoedwaarde: gebouwen zijn maximaal te bewaren en eventueel terug te brengen naar oorspronkelijke toestand daar waar (storende) aanpassingen gebeurden

 - Positieve erfgoedwaarde: behoud van deze gebouwen is wenselijk maar aanpassingen zijn mogelijk mits gegronde motivatie

 - Negatieve erfgoedwaarde: storende elementen die door hun aanwezigheid afbreuk doen aan gebouwdelen met hoge erfgoedwaarde /de leesbaarheid van de site

 - Indifferente erfgoedwaarde: behoud van deze gebouwen is geen noodzaak, maar de volumes kunnen ondersteunend zijn voor de te behouden elementen zonder afbreuk te doen aan hun erfgoedwaarde.

- Daarnaast heeft de bakstenen muur met bepleisterde vlakken aan de Lindenlei een positieve erfgoedwaarde en de muur langs de Sint-Agnetestraat een indifferente erfgoedwaarde.
- **INTERIEUR:** Het in opmaak zijnde beheerplan voor de site bevat een uitgebreide inventaris en beschrijving van de erfgoedelementen van alle verschillende vleugels.
Daarnaast hebben de interieurs van volgende lokalen een bijzondere erfgoedwaarde:
 - Gelijkvloerse verdieping: bibliotheek (zuidvleugel) en directeurskantoor (straatzijde) en motorenzaal
 - Eerste verdieping: conferentiezaal (noordvleugel)

2.4.4. Overzicht overig juridisch, planologisch en beleidsmatig kader.

De verschillende links naar de beleidsdocumenten worden hieronder opgenomen zodat de achtergrond en de motivatie van de verschillende beleidskeuzes duidelijk is. Tevens zijn de acties die de stad Gent onderneemt om de beleidsambities waar te maken ook terug te vinden in deze beleidsdocumenten.

De ontwerpen moeten rekening houden met de regels en richtlijnen zoals beschreven in onderstaande documenten¹:

a. Wettelijke bepalingen:

- > Geldende bestemmingsplannen:
RUP Stedelijk Wonen 167, Gent-centrum-binnenstad, -deelgebied Gent centrum – Coupure – Lindenlei: https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/20170601_AV_RUP167_Gent-centrum-binnenstad_0.pdf
- > Het Algemeen Bouwreglement Stad Gent: <https://stad.gent/nl/reglementen/algemeen-bouwreglement>
- > Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:
<https://www.ruimtelijkeordening.be/Verordeningen/Hemelwater>
<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/hergebruik-regenwater-0>
- > Verordening toegankelijkheid: <http://toegankelijkgebouw.be/>
- > Decretale bepalingen o.a. VCRO, decreet gemeentewegen, etc.
- > Vereisten vanuit de brandweerpreventie
- > Onroerend erfgoeddecreet en uitvoeringsbesluiten <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-bouwheren>
- > Het aankopen van een onroerend goed met erfgoedwaarde: <https://www.onroerenderfgoed.be/ik-wil-kopen>

b. Goedgekeurde beleidsdocumenten:

- > Structuurvisie 2030 Stad Gent, Ruimte voor Gent <https://stad.gent/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimte-voor-gent>
- > Nota ruimtelijk rendement: <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimtelijk-rendement>

- > Woningtypetoets: <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsvernieuwing/beleidskader-stadsvernieuwing/woningtypetoets>
- > Mobiliteits- en parkeerplan Stad Gent: De brochure parkeerrichtlijnen, de brochure richtlijnen fietsenparkings en de integrale nota parkeerrichtlijnen fiets en auto zijn te raadplegen via de link <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>
- > Groenstructuurplan Stad Gent: <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/parken/grote-parken-en-natuurgebieden/wil-u-meer-weten-over-het-groenstructuurplan>
- > Klimaatplan Stad Gent: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/nieuws-evenementen/klimaatplan-2020-2025-samen-naar-een-klimaatneutraal-gent>
- > Integrale plannen openbaar domein Stad Gent: <https://stad.gent/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen/mobiliteit-openbare-werken/integraal-plan-openbaar-domein>
- > Code van Goede praktijk voor ontwerp van rioleringssystemen: https://www.farys.be/sites/extern/files/publications/richtlijnen-mbt-het-ontwerp-van-riolering_0.pdf
- > Richtlijnen voor verkavelingen – code goede praktijk Farys: https://www.farys.be/sites/extern/files/publications/ontwerprichtlijnen-verkavelingen_0.pdf
- > Reglement van Fluvius: https://www.fluvius.be/sites/fluvius/files/2019-02/1220-reglement_voor_verkavelingen_en_projecten_2019.pdf
- > Charter Werftransport: <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/kinder-en-jongerenmobiliteit/charter-werftransport>
- > Nota Water in de stad: <https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/stadsvernieuwing/beleidskader-stadsvernieuwing/water-de-stad>

3. Ruimtelijke uitgangspunten voor het ontwerp/ontwerprichtlijnen

Het op te maken stedenbouwkundig inrichtingsplan dient te voldoen aan onderstaande ontwerprichtlijnen. Deze ontwerprichtlijnen zijn een vertaalslag vanuit de beleidsdocumenten en dienen te worden meegenomen bij de verdere uitwerking.

3.1 Een passend bouwprogramma

Voor het gewenste bouwprogramma zijn meerdere scenario's mogelijk. Deze twee scenario's geven aan welke richting we als stad naartoe willen voor deze site.

3.1.1. Scenario 1: De site wordt ingevuld met een nieuwe school. De site kan aldus een bijdrage leveren aan het capaciteitstekort in het onderwijs.

Omdat de stad de laatste jaren een capaciteitstekort in het onderwijs ondervindt, gaat de voorkeur naar het behoud van de schoolfunctie. In het RUP Stedelijk Wonen zijn aan wonen verwante functies, zoals gemeenschapsvoorziening, met een aandeel in de bvo groter dan 50% toegelaten. Zoals eerder meegegeven vanuit de structuurvisie Ruimte voor Gent, zijn gemeenschapsvoorzieningen te beschouwen als kwetsbare functies binnen de stad. Het behoud

en versterken van niet-woonfuncties past binnen deze visie om verschillende functies te verweven. Door de schoolfunctie te behouden op deze locatie, kan er een bijdrage worden geleverd aan het voorzieningenniveau in de binnenstad.

Opdat de site gelegen is in een vrij monofunctionele woonwijk, kan de uitbouw van een nieuwe school bijdragen tot het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woonwijk. Zo kan bv. de noodzakelijke sportaccommodatie, binnen een efficiënter ruimtegebruik, gedeeld worden met de buurt als buurtsportzaal.

We willen afstappen van de monofunctionaliteit en inzetten op multifunctionaliteit. Dit door een **strategie uit te bouwen om ruimte en infrastructuur te delen of te combineren** met verschillende gebruikers. In de verdere uitwerking, realisatie en beheer kan er nagedacht worden om de buurt mee te betrekken in dit project. Dit kan door het beschikbaar stellen van o.a. de speelplaatsen, kantines, turnzalen en sportaccommodatie voor buurtbewoners of voor evenementen zoals lezingen of buurtvergaderingen. Volgende pijlers zijn hierin belangrijk:

- (1) Efficiënter gebruik door beheer gericht op medegebruik waarin verschillende functies of organisaties één ruimte (zowel binnen- als buitenruimte) delen;
- (2) De realisatie van infrastructuur die medegebruik mogelijk maakt en stimuleert (multi-inzetbaar) en verschillende functies combineert in multifunctionele gebouwen.

3.1.2. Scenario 2: De site wordt ingevuld met een gemengd programma

Indien het volledige behoud van de onderwijsfunctie geen optie is, kan een invulling met een ander, evenwel gemengd stedelijk project, binnen de voorschriften van het RUP Stedelijk Wonen, overwogen worden. Het bereikbaarheidsprofiel van de site (die vnl. gericht is op fietsers en voetgangers, met een beperkte autobereikbaarheid) (zie onder 3.5) en de ruimtelijke beperkingen van het waardevol erfgoed, zullen mee het programma bepalen.

Alle aan wonen ondersteunende functies, zijn samen met de woonfunctie toegelaten. Onder aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt o.m. verstaan: socioculturele- en recreatieve voorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten, (kindvriendelijke) publieke ruimten, kantoren, diensten, lokale bedrijvigheid, lokale dienstverlening en handel (kleinschalige buurtgerichte winkel, kapper, vrij beroep,....)etc.

We streven naar een diversiteit van functies, waarbij minstens twee verschillende functies elk een voldoende ruim aandeel van de BVO moeten innemen (richtinggevend minstens elk 1/3 van de BVO). Wanneer de woonfunctie de hoofdfunctie op deze site zou worden, dient richtinggevend 1/3 van de BVO met een andere functie ingevuld te worden (economische functie, gemeenschapsvoorziening, etc.).

Voor de woonfunctie moet worden voldaan aan het Algemeen Bouwreglement. We streven hierbij naar een mix van woningtypes en woninggroottes. Bij grotere woonontwikkelingen in de kernstad en binnenstad dienen minimum 1/4 grondgebonden woningen te worden voorzien. Gekeken naar de site, de beperkingen van het waardevol erfgoed en de beleidsambities van minimum 1/4 grondgebonden woningen, worden de grondgebonden woningen voorzien langsheen de Sint-Agnetestraat.

In deze woonwijk zijn twee actieve buurtcomités aanwezig nl. Pekelfabriek en VZW Papegay. Deze buurtinitiatieven zijn vragende partij om een buurtgerichte functie te voorzien op deze site. Dit blijkt ook uit het wijk-DNA dat opgesteld is: “De nood aan ontmoetingsruimte is groot in deze buurt. Er is nu nergens een buurthuis, plaats voor ontmoeting, plek waar je eens een groep mensen kan ontvangen, etc.”.

Voor zover inpasbaar in het beschermd monument, is grootschalige studentenhuisvesting in het beschermde gebouwencomplex als mogelijkheid te onderzoeken. Het gebouwencomplex in O-vorm kan er voor zorgen dat geluiden in het complex blijven. Grootschalige studentenhuisvesting is evenwel niet toegelaten als mogelijke nieuwbouw aan de zijde van de Sint-Agnetestraat. Dit is een smalle woonstraat met te veel potentiële hinder voor de bewoners.

3.2 Erfgoed is bepalend voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden

De uitdaging op deze site bestaat erin om het bestaande erfgoed te (her)waarderen en om dit te combineren met een passende architectuur voor eventuele nieuwbouvvolumes.



Figuur 6: Gebouwen met een hoge of positieve erfgoedwaarde

- > Alle wijzigingen aan de gebouwen of ingrepen in de ondergrond zijn minstens onderhevig aan een toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed.
- > De aanduiding van de erfgoedwaardering van de verschillende vleugels geeft een eerste indicatie van de mogelijkheden voor sloop of de mate van verbouwing en restauratie.
- > Vanuit erfgoedstandpunt worden voorafgaandelijk geen gewenste of ongewenste functies voor een herbestemming opgegeven. Het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van de gebouwen vormt voor elke herbestemming het uitgangspunt.
- > In functie van herbestemming zijn volgende voorwaarden van belang:

- Voor de **vleugels met hoge erfgoedwaarde** wordt benadrukt dat behoud van de structuur, ruimtelijke indeling en waardevolle interieurelementen het uitgangspunt vormen voor een herbestemming. Het eventueel invoegen van nieuwe wanden moet op reversibele wijze gebeuren met een afleesbaar behoud van de ruimtes en met behoud van waardevolle interieurelementen en afwerkingen. Het vervangen van de hellende daken door een andere dakvorm of toegevoegde bouwlaag is niet aanvaardbaar.
- De interieurafwerking van de **lokalen met bijzondere erfgoedwaarden** moet integraal behouden blijven. Deze lokalen kunnen niet verder worden ingedeeld.
- **Gevel /gebouw ten westen van de binnenkoer:** omwille van brandveiligheid en ontsluiting zijn ingrepen in deze gevel mogelijk (cfr. beschermingsbesluit) maar het behoud van een gebouw achter deze gevel is het uitgangspunt. Dit gebouw laat intern of aan de gevels niet zichtbaar vanaf de binnenkoer, wel meer ingrepen toe dan er mogelijk zijn in de gebouwen met hoge erfgoedwaarde.
- **Terrassen aan gevels:**
 - o De binnengevels getuigen van een grote detaillering. Balkons / terrassen zijn hier niet gewenst.
 - o De buitenste zuidelijke gevel (met sporen van oudste bouwfase): beperkt aantal externe balkons met transparant karakter, beperkte afmetingen en een minimaal aantal doorbreking van raamschoten is mogelijk.
 - o De buitenste noordgevel: terrassen zijn niet evident maar beperkt aantal externe balkons met transparant karakter, beperkte afmetingen en een minimaal aantal doorbreking van raamschoten lijkt mogelijk. Rekening houdend met bouwsporen van te slopen gebouwen tegen deze gevel.
- **Dakterrassen:**
 - o De dakkapellen dak zuidgevel kunnen vervangen worden door een inpandig dakterras mits behoud spanten en gordingen van dit dak. Dakterras te beperken tot de zone tussen 2 spanten.
 - o Dakterrassen zijn niet aanvaardbaar in de andere daken van de vleugels met hoge erfgoedwaarde of aan de zijde van de binnenkoer.

3.3 Bijkomend groen versterkt de groenklimaatas

De groenklimaatassen zijn belangrijke schakels in de ruimtelijke structuur van Gent. Bij bouwblokken langs de groenklimaatas moet onderzocht worden of de groenklimaatas kan versterkt worden door de schil achteruit te trekken of door de groenklimaatas te verbinden met het groene binnengebied.

Extra openbaar groen dient te worden voorzien op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat, als een lokale verbreding van de groenas. Hierdoor wordt de achterliggende wijk op de groenas betrokken. Hiervoor wordt de volledige breedte tussen de Sint-Agnetestraat en het waardevol beschermd gebouw ingenomen als openbare groenzone. Dit staat los van het nieuwe programma, maar mag natuurlijk aangewend worden om te voldoen aan de groennorm (bv. in geval een woonfunctie op de site voorzien wordt: 20m² per woontiteit).

Naast deze oppervlakte dient ook voldoende onbebouwde ruimte aanwezig te zijn voor infiltratie.

Onbebouwde private ruimte wordt zo groen en onverhard mogelijk ingericht. Waar mogelijk wordt privégroen van tuinen zichtbaar en beleefbaar gemaakt van op de publieke ruimte zonder de privacy aan te tasten. Ook in de tuinen die alleen in de binnengebieden zichtbaar zijn, is het belang van hoogstammige bomen van passende grootte niet te onderschatten.

Opgemerkt wordt dat de noodzakelijke brandweertoeankelijkheid buiten de te voorziene groenzones dient gelegen te zijn.



Figuur 7: Concept lokale verbreding groenas

3.4 Morfologische eisen voor de nieuwe invulling

3.4.1 Verluchten en ontpitten

Op vandaag situeren zich dominante volumes met erfgoedwaarde op het terrein. Ook zijn er een aantal bijgebouwen, afdaken, etc. op de site aanwezig. Het terrein kan verlucht worden door het verwijderen van storende aanbouvvolumes zodat de beschermde monumenten opnieuw tot zijn recht komen en gekoppeld worden aan de omliggende buitenruimtes. Ook omwille van klimaateisen (het vermijden van hittestress) is verluchten, ontharden en vergroenen noodzakelijk. Het RUP Stedelijk Wonen is zeer algemeen wat de inrichtingsvoorschriften betreft. Op het terrein is bijkomende bebouwing mogelijk mits dit inpasbaar is in de omgeving.

Onderzoek dient te gebeuren of een voetgangersdoorsteek door dit bouwblok mogelijk is. In combinatie met een meer publieke functie of een parkje, kan een aaneenschakeling van pleintjes en parkjes ontstaan, wat een toegevoegde waarde zou betekenen voor de buurt.

3.4.2 Bouwhoogte

De toegelaten bouwhoogtes zijn vastgelegd in het RUP Stedelijk Wonen. Inzake stapelen is er dus geen verdere ambitie dan deze van het RUP.

3.4.3 Inpassing in de omgeving

a. Relatie met het aanpalende perceel stad Gent

Aan de westzijde paalt de site aan een terrein van de stad Gent (Gent 15^e afd., sectie F, nr. 682S). Op het perceel is basisschool De Stadspoort gesitueerd. Het deel van het terrein dat paalt aan de site van het GO! is op vandaag ingericht als parking en paalt aan de Wijngaardstraat. Dit deel van het terrein heeft – tenzij het wordt gekoppeld aan een aanpalend perceel – weinig ontwikkelingspotentieel. Tegelijkertijd heeft het de potentie om een extra in- en uitgang voor de site van het GO! te bieden en mogelijks zelfs synergiën te zoeken met de bestaande stadsschool (in functie van leveringen of bereikbaarheid voor de brandweer bv). Ook is het mogelijk om met dit perceel het bouwblok doorwaardbaar te maken en het bouwblok verder te ontharden en vergroenen. Minstens dit perceel moet mee in beeld gebracht worden en verder onderzocht worden in het stedenbouwkundig inrichtingsplan. Dit moet gebeuren in overleg met de dienst Facility Management van de stad Gent.

b. Te verbreden Sint-Agnetestraat

De huidige Sint-Agnetestraat is om verschillende redenen op vandaag te smal. Deze straat moet, gebaseerd op de eisen van de brandweer, op een breedte van 8 meter gebracht worden. De Sint-Agnetestraat is op vandaag een openbare weg. Het is dan ook logisch om de verbreding van de Sint-Agnetestraat mee op te nemen in het openbaar domein.

Deze richtlijnen zijn van toepassing op de te verbreden Sint-Agnetestraat:

- Er wordt ontworpen conform de richtlijnen van IPOD 1, 2 en 3.
- Er wordt ontworpen op zo'n manier dat een minimum aan brandweewegen noodzakelijk is.
- Randvoorwaarden IVAGO worden gerespecteerd.
- Het onderscheid wat publiek domein is en wat privaat domein is moet duidelijk zijn.
- De inrichting van straten, pleinen en woonerven moet gebeuren met aandacht voor duurzaamheidsaspecten (waterinfiltratie, materiaalkeuze,...).

Daarnaast is ook het leeftijdsvriendelijk inrichten van de publieke ruimte belangrijk: zie link naar de nota “Leeftijdsvriendelijk inrichten van het openbaar domein” door het Departement Ouderenzorg en de kind- en jeugd vriendelijke principes vanuit de Jeugddienst.

3.5 De ligging aan een hoofdfietsroute: er dient maximaal ingezet te worden op bicycle urbanism

Bicycle urbanism is een cruciaal uitgangspunt. Fietsers en voetgangers kunnen vanaf de Lindenlei op een milieuvriendelijke, leesbare en conflictvrije manier tot aan de gebouwen en voorzieningen. Dit aspect bepaalt mee de mogelijke invulling. Fietsbereikbaarheid en fietsenstallingen richten zich naar de Lindenlei.

Autoverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit de groenklimateas. Sinds de invoering van het circulatieplan in 2017 verwerkt de Lindenlei enkel nog bestemmingsverkeer voor de straat zelf. Het is niet nodig om de straat nog autolouwer te maken. Wel moet het laden en lossen op eigen terrein voorzien worden om storende interferentie met zwakke weggebruikers te vermijden.

Om dit ten volle te kunnen realiseren, is het wenselijk om gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk te beperken op de Lindenlei. Echter, ook de omliggende woonstraten (bv. de smalle Wijngaardstraat) zijn niet geschikt voor veel gemotoriseerd verkeer. Voor de site Lindenlei is het dus noodzakelijk om het aantal parkeerplaatsen zo laag mogelijk te houden zodat ontsluiting van de site via de Lindenlei mogelijk blijft. Er worden zo weinig mogelijk autoparkeerplaatsen voorzien, en als deze voorzien worden, dan moet dat op eigen terrein gebeuren.

Volgende aandachtspunten en afwegingen zijn belangrijk om deze doelstellingen te bereiken:

- Bij een functie met tewerkstelling is het aangewezen om extra ruimte te voorzien voor het opbergen van helmen en fietstassen, of het laten drogen van regenkledij. (dit gaat meestal samen met het voorzien van douches en omkleedruimtes voor fietsers)
- Bij een woonfunctie, moeten de woningen voldoende comfortabele fietsenstallingen hebben à ratio van 1 effectieve fietsenstalplaats per hoofdkussen. Bij het ontwerp van de woning, en meer specifiek de inkompartij, dient rekening gehouden te worden met voldoende (berg)ruimte voor fietsaccessoires (helmen, regenkledij, fietstassen, ...)
- De fietsenstalling voor werknemers en bewoners moet overdekt en afsluitbaar (of inpandig) ingericht worden; die voor bezoekers moet vrij toegankelijk zijn (maar bij voorkeur overdekt)
- De inrichting van de fietsenstalling(en) moet voldoen aan de richtlijn fietsenparkings.
- De parkeerrichtlijnen uit het Parkeerplan worden gevolgd. Omwille van de binnenstedelijke ligging kunnen we hier ‘sterk adviseren’ om voor de autoparkeerplaatsen niet hoger te gaan dan de minima, en extra in te zetten op fietsenstallingen.
- Ontsluitingen (toegangen, laden en lossen, brandweewegen, ...) vallen buiten de te ontwikkelen groenzones. Het aantal opritten (zowel voor eigen verkeer als voor de brandweer) dient tot het minimum beperkt te worden. Voor eigen bewoners/bezoekers wordt maximaal 1 inrit voorzien. Voor de brandweer dienen de brandwegen zo veel als mogelijk beperkt te worden.
- Parkeren is enkel mogelijk voor de eigen doelgroep van bewoners, werknemers en hun eigen bezoekers.
- Het autoverkeer mag niet ver binnendringen in de projectzone: parkeren wordt maximaal gebundeld, bij voorkeur ondergronds. Een inrit langsheen de Wijngaardstraat dient onderzocht te worden.

- De kwaliteit van het openbaar domein (verblijfskwaliteit, infiltratiecapaciteit, groenvoorzieningen, ...) primeert op de ruimte die nodig is voor parkeren.
- Het ontwerp moet voorzien in de mogelijkheid om de werforganisatie (en de inplanting van eventuele bouwkransen) steeds binnen het eigen terrein op te vangen.

3.6 Energiebewust plannen en ontwerpen

Rekening houdend met de erfgoedwaarde van de site is het werken met duurzame energie minder evident, maar niet onmogelijk. De combinatie erfgoed en duurzame technieken voor energie vereisen maatwerk. Dit moet van in het begin meegenomen worden in het ontwerp.

Bij nieuwbouw streeft het stadsbestuur ernaar om een aardgasvrije ontwikkeling te realiseren (cfr. Bestuursakkoord) en een geïntegreerde energie- en duurzaamheidsvisie op de site.

4. Procesverloop van het begeleidingstraject

Complexe projecten worden begeleid door een omgevingsambtenaar of ruimtelijk planner. De inhoudelijke terugkoppeling gebeurt binnen de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. De doelstelling is een transparant procesverloop voorop te stellen dat voor zowel de vergunningverlenende overheid als de initiatiefnemer de projectleiding, het ambitieniveau, de stedenbouwkundige verwachtingen en timing verduidelijkt. De adviserende diensten en Stadsbouwmeester worden hierbij op de gepaste momenten betrokken om tot een coherente besluitvorming te komen.

Deze nota zal tijdens een eerste gesprek worden toegelicht aan de ontwerpers. In onderling overleg worden de verdere stappen bepaald. Minstens volgende stappen vormen onderdeel van het proces:

- Verwerking van de ontwerprichtlijnen tot een **ontwerp-inrichtingsplan**, met regelmatige tussentijdse terugkoppeling naar de betrokken diensten (initiatief bij het ontwerpteam).
- **Coördinatievergadering** met de betrokken externe adviesinstanties en stadsdiensten, voorafgegaan door een adviesronde over het ontwerp-inrichtingsplan en advies van het regio-overleg (initiatief bij Stad Gent).
- Agendering voor en advies van de **Kwaliteitskamer** over hetzelfde ontwerp-inrichtingsplan als het ontwerp dat werd voorgelegd op de coördinatievergadering. De opmerkingen en adviezen van de coördinatievergadering worden overgemaakt aan de Kwaliteitskamer ter voorbereiding van de zitting (initiatief bij Stad Gent).

In het proces moet ook ruimte voor **buurtinformatie of buurtbevraging (/inspraak?)** voorzien worden. De realisatie van een nieuwe project heeft een belangrijke impact op de buurt. Het is dan ook logisch om de buurt te betrekken bij het ontwerpproces. In overleg met de stad Gent kan onderzocht worden welke vorm deze participatie moet aannemen, en of de stad hierin kan begeleiden. In elk geval moet een infomoment zo ingepland worden dat er nog opmerkingen kunnen meegenomen worden. Binnen de stad Gent zijn een aantal wensen en behoeften van de buurt reeds gekend: speelruimte voor kinderen, bergruimte, groen openstellen voor de buurt.

Daarnaast is er algemeen in de wijk grote vraag naar vergader-/ontmoetingsruimte voor de buurt (concrete vraag van vzw De Papegay), openbaar groen, speelruimte voor kinderen. Aan de ontwerpers wordt gevraagd een voorstel te doen over de wijze waarop zij de behoeften van de buurt (1) correct in beeld willen krijgen en (2) evalueren in kader van de opmaak van het stedenbouwkundig inrichtingsplan.

5. Verwachte inhoud en opbouw van het inrichtingsplan

CHECKLIST

Onderdeel van het masterplan	standaardvereiste	Bijkomend noodzakelijk voor dit project
Basisinformatie		
Opmetingsplan	x	
Bestaand groen en gekende bestaande waterhuishouding en bodemkenmerken van het terrein	x	
Bestaande bebouwing op het terrein	x	
Bestaande erfdienstbaarheden en eigendomsstructuur	x	
Analyse		
Situering (macro, meso, micro)	x	
Eigendomsstructuur	x	
Historiek	x	
Juridische context (gewestplan, RUP, vergunningen, ...) - <i>input uit ontwerprichtlijnen</i>	x	
Beleidscontext (Ruimte voor Gent, mobiliteitsplan, groenstructuurplan, ...) - <i>input uit ontwerprichtlijnen</i>	x	
Analyse omgeving (bebouwde en onbebouwde omgeving, voorzieningen, mobiliteit)	x	
Analyse terrein (gebruik, reliëf, erfgoedwaarde, landschappelijke waarde, vervuiling, nutsleidingen, ...)	x	
Probleemstelling / Knelpunten / Kansen / Opportuniteiten	x	
Bijkomend noodzakelijk onderzoek		
Mobiliteitsstudie		
Infiltratierapport		
Akoestische studie		
Project-MER		
Stedenbouwkundige concepten		
	x	
Scenario-onderzoek		
	x	
Onderzoek naar en bepalen van randvoorwaarden mbt		
Volumes; inplanting, breedte, diepte, hoogte, ...	x	
Programma; programmamix (m ² en aantallen), woontypologie, doelgroep, ...	x	
Waterhuishouding: buffering, infiltratie, hergebruik	x	
Energetische kenmerken: E-peil en energievoorzieningen	x	
Geluidsimpact: milderende maatregelen en motivatie inplanting etc.		in geval in een zone met nood aan milderende maatregelen
Groenvoorzieningen: vastleggen groene (openbare) ruimte en inrichtingsprincipes	x	
Publieke ruimte: vastleggen publieke ruimte en inrichtingsprincipes		Indien nieuw/aangepast openbaar domein
Ontsluiting: verbindingen voor zachte weggebruikers , doorwaadbaarheid van het terrein/ bouwblok, auto-ontsluiting	x	
Wegenis statuut en inrichting van de wegenis		Indien nieuw/aangepast openbaar domein
Speelvoorzieningen		Indien nieuw/aangepast openbaar domein
Afvalpunten		
Adressering: plaats van toegangen tot gebouwen voor bewoners, parkeren, andere voorzieningen, ...		
Brandweertoeankelijkheid, incl simulatie draaicirkels	x	
Laad- en loszones en oplossingen voor toelevering		
Parkeren: fiets -en autoparkeren; aantallen en locatie	x	
Fasering		Indien meerdere uitvoeringsfases
Werffase: tijdelijke maatregelen, maatregelen rond minder hinder	x	
Beeldkwaliteit (al dan niet door opmaak beeldkwaliteitsplan)	x	
Bepalen van de stedenbouwkundige lasten	x	

6. Basisinformatie

Een voorstel kan maar beoordeeld worden op basis van de aangeleverde informatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de juiste informatie aan te leveren aan de Stad Gent. Indien later zou blijken dat foute aannames zijn gebeurd (door gebrek aan juiste informatie) dan moeten keuzes herzien worden (en moeten mogelijk de adviezen van de diensten herzien worden).

Volgende basisinformatie is minimaal nodig:

- *Opmetingsplan*
- *Bodemkenmerken, reliëf*
- *Huidig gebruik van het terrein*
- *Bestaande waardevolle landschapselementen (grachten, bomenrijen) – waardebeoordeling door Groendienst; eerste indicatie wel mee te geven via BWK*
- *Huidige doorwaadbaarheid*
- *Bestaande bebouwing op het terrein*
- *Erfgoedwaarde – waardebeoordeling door MZ*
- *Bestaande erfgoedwaarden en eigendomsstructuur*
- *Gekende vervuiling (noodzakelijke sanering?)*
- *Aanwezige nutsleidingen – op te vragen via een KLIP-KLIM aanvraag*

6.1 Analyse

Een inrichtingsplan is gebaseerd op een grondige analyse van het terrein of onderwerp waarover men een visie wil ontwikkelen. Daarbij moeten alle relevante gegevens aanwezig zijn en actueel zijn. Een aantal analyse-elementen zullen reeds opgenomen zijn in de ontwerprichtlijnen. Het is aan de ontwerper deze elementen waar nodig aan te vullen en verder uit te diepen.

Volgende gegevens zijn noodzakelijk (niet-limitatieve opsomming):

- **Situering:**
 - Macroschaal: stad of wijk
 - Mesoschaal: buurt
 - Microschaal: terrein
- **Analyse terrein:**
 - huidig gebruik van de terreinen, huidige functies
 - huidige doorwaadbaarheid (voetwegen, ...)
 - reliëf
 - bestaande waardevolle landschapselementen (grachten, bomenrijen, ...)
 - BWK (natuurwaarde)
 - waterstructuur
 - vervuiling: welke plaatsen moeten gesaneerd worden? Afhankelijk van de toekomstige functie kan een zwaardere sanering nodig zijn. Ook kan bekeken worden of de plek die

gesaneerd moet worden niet als laatste fase kan gerealiseerd worden (zodat tijdens de voorafgaande fases de sanering kan gebeuren)

- nutsleidingen
 - elektriciteitsleidingen, hoogspanningsleidingen (Elia)
 - gasleidingen (Fluxys)
 - waterleidingen (TMVW)
 - Aquafin
 - ...
- **Historiek:**
 - Welke relevante activiteiten gebeurden / gebeuren op het terrein? Dit kan belangrijk zijn om te verwerken in het stedenbouwkundig inrichtingsplan. Door een oude fabriek kan bodemverontreiniging aanwezig zijn (saneringsproblematiek).
- **Juridische context:**
 - gewestplan
 - (gewestelijk / gemeentelijk) RUP, BPA
 - verkavelingen
 - vergunningen
 - stedenbouwkundige attesten
 - rooilijnen
 - ...
- **Beleidscontext:**
 - Ruimtelijk Structuurplan Gent (Ruimte voor Gent, Structuurvisie 2030): wat bepaalt het structuurplan van Gent over deze site?
 - Bestuursakkoord: waar wil het huidige schepencollege nadruk op leggen in de lopende legislatuur? Wat zijn de prioriteiten, welke uitgangspunten worden gehanteerd?
 - Groenstructuurplan: heeft de omgeving nood aan een publiek park, ...
 - Mobiliteitsplan
 -
- **Analyse omgeving:**
 - bebouwde omgeving: morfologie, dichtheid, functies, typologie
 - onbebouwde omgeving
 - privaat / publiek
 - groen / verharding
 - voorzieningen
 - mobiliteit:
 - voetwegen
 - fietsverbindingen
 - openbaar vervoer: bus- en tramhaltes, bus- en tramlijnen
 - autoverkeer
 - parkeerdruk
 - ...
- **Eigendomsstructuur**

- **Probleemstellingen / Knelpunten / Kansen / Opportuniteiten**
 - bv versnipperd / slechte zichtbaarheid / leesbaarheid / herkenbaarheid / onduidelijke toegangen en ontsluitingen / doorwaadbaarheid / ...

6.2 Bijkomend noodzakelijk onderzoek

Behoudens de eigen analyse kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. Dit is in overleg met de stadsdiensten te bepalen.

Het kan o.a. gaan om

- mobiliteitsonderzoek/MOBER
- infiltratierapport met bijkomend bodemonderzoek om de afwatering en infiltratiemogelijkheden te bepalen (metingen van de infiltratiecapaciteit van de bodem en grondwaterpeilmetingen)
- de opmaak van een projectMER

6.3 Uitwerking van het inrichtingsplan

Aan de hand van stedenbouwkundige concepten en het scenario- onderzoek wordt het inrichtingsplan verder vorm gegeven.

Het inrichtingsplan brengt daarbij op een gemotiveerde wijze volgende elementen in beeld:

- **Volumes:**
 - Van de volumes moeten breedtes, dieptes en hoogtes worden vastgelegd; uit het ontwerp onderzoek kan een geschikte V/T worden bepaald, die rekening houdt met alle randvoorwaarden
- **Programma:**
 - Woonentiteiten: typologie (eengezinswoningen / appartementen / ...), grootte (m²), doelgroep (sociale, private en bescheiden woningen)
 - Economische voorzieningen: maakeconomie – m² + omschrijving van de beoogde typologie
 - Commerciële functies: oppervlakte
 - Kantoren: oppervlakte
 - Andere voorzieningen: school, crèche, buurtwinkel, ...
- **Milieu**
 - Waterhuishouding: buffering, infiltratie, hergebruik
 - Ambitieniveau: Epeil, laagenergie, passiefbouw (minder ruimtelijk elementen)
 - Geluidsimpact en milderende maatregelen
 - Impact fijn stof en milderende maatregelen
- **Openbaar domein**

- Groenzones: oppervlakte + voorstel van inrichting/inrichtingsprincipes; hoe wordt de groennorm concreet vertaald, ...
- Bomen: hoeveel en waar
- Ruimte voor water: infiltratievoorzieningen
- Vastleggen van het groen-blauw netwerk
- Verbindingen voor zachte weggebruikers; doorbaarheid van het terrein en het bouwblok+ statuut (privaat, semi-publiek, publiek)
- Speelvoorzieningen
- Afvalpunten
- Adressering: plaats van toegangen tot gebouwen voor bewoners, andere voorzieningen, ...
- Brandweertoegankelijkheid en evacuatiemogelijkheid van de gebouwen

- **Mobiliteit en parkeren:**
 - Wegenis: welk statuut (zone 30, woonerf, ...) + inrichting
 - Routes naar openbaar vervoer
 - Fietsenstallingen: aantal (privaat en publiek) en locatie
 - Aantal parkeerplaatsen (privaat en publiek) afgestemd op aantal woningen, functies en voorzieningen
 - Waar: ondergronds, bovengronds, op eigen terrein, op openbaar domein, ...
 - Duidelijk onderscheid tussen bezoekers- en bewonersparkeren
 - Eventueel beoogde beheersvorm

- **Fasering:**
 - Hoe zal de fasering verlopen? Hoe wordt gegarandeerd dat de randvoorwaarden in elke fase gerespecteerd worden? Welke tijdelijke maatregelen zijn noodzakelijk?
 - Hoe verlopen de werffases? Hoe wordt gegarandeerd dat het al gebouwde deel voldoende leefbaarheid heeft tijdens de daaropvolgende andere fases?

- **Beeldkwaliteit**
 - Uitspraken over materiaalkeuze, architecturale waarde van de gebouwen en de publieke ruimte. Dit gebeurt aan de hand van schema's, referentiebeelden en tekst.

- **Stedenbouwkundige lasten**
 - Bepalen van afspraken rond de stedenbouwkundige lasten in de latere vergunningverlening

