

AGENDAPUNT	15u30 - 17u00	
Onderwerp : Inrichtingsplan IVV Sint-Lucas Excalta	Inrichtingsplan finaliseren voor akte	

Voorzitter

Bruno Minnebo (DSRP)

Verslaggever

Sara De Greve (DSRP)

Aanwezigen

Maurits Vandegheuchte (Programmaregisseur)
Kathleen Moermans (Dienst Archeologie en Monumentenzorg)
Stijn Bernaert (Dienst Wegen)
Edwin Verschelde (Groendienst)
Annelies Neyens (Team Stadsbouwmeester)
Gwenda De Regge (Farys)
Elisabeth Kuijken (Dienst Milieu en Klimaat)
Karen Leyman (Wijkregisseur)
Koen Lepa (ruimtelijk planner DSRP)
Emely Hanseeuw (Brandweer)

Initiatiefnemer

IVV
Exalta / Avida (niet aanwezig)
Tabor
Sint-Lucas
Plus Office

Bespreking

Context

Doel: Formuleren van een finaal advies omtrent de inrichtingsstudie om te akteren op college, zodat de actoren hierop kunnen vertrouwen om hun individuele projecten vorm te geven (studies op te starten).

De [map in teams](#) bevat de volledige draft versie van de eindbundel voor het inrichtingsplan. Dit is een uitgebreide draftversie, waar ook alle partners nog eens grondig door zullen gaan tegen het overleg om ook hun laatste opmerkingen te verzamelen. Bepaalde zaken willen de ontwerpers graag nog met de stadsdiensten verduidelijken op basis van hun pré-advies voor we het volledig aanpassen. Bij deze zaken staat steeds een roze opmerkingsbol.

De [map](#) bevat ook de gebundelde adviezen die voor 6/11/2025 werden aangeleverd door de stadsdiensten en de brandweer, op basis waarvan de draftbundel werd aangepast.

We zijn zelf heel blij dat de actoren eindelijk op 1 lijn zijn gekomen, en dat ze de concepten zoals in eerdere besprekingen aan bod gekomen ter harte hebben genomen. Ondertussen heeft IVV een dringende nood om hun ontwerpwedstrijd voor de nieuwe schoolvleugel te lanceren, vandaar dat we even op een 'snelle trein' springen om dit mogelijk te maken. Eerste stap nu is dus het ok vinden van de concepten als krijtlijnen voor verdere ontwikkeling + eventuele richtlijnen voor verdere uitwerking. Een aantal zaken zullen na december ook nog verder uitgewerkt worden zodat dit inrichtingsplan ook nog concreter vorm krijgt voor de plannen van Exalta en Sint-Lucas. Dit zal nadien ook nog aan het college worden voorgelegd.

Het benoemen van wat we nodig hebben om verdere beslissingen te nemen mag ook onderdeel zijn van het advies.

Bespreking

De hoofdstructuur in de inrichtingsstudie is ok en kan zo worden vastgelegd. Een aantal aandachtspunten worden meegegeven in het coördinatieoverleg. Sommigen moeten aangepast worden voor validering door het college, andere kunnen als aandachtspunten voor verdere uitwerking worden meegegeven. Dit verslag maakt hierin het onderscheid.

RAAMWERK

Bebouwd weefsel

Erfgoed

De hele site is opgenomen op de inventaris, enkele zones zijn ook beschermd als monument. In het verleden zijn al vele gebouwen gesloopt. De gebouwen die nog overblijven zijn de laatste restanten. Er zijn nog vragen rond de zones waarbij gesproken wordt over sloop en vervangbouw van inventarispannen. Hiervoor dient het gesprek te worden aangegaan met dienst Monumentenzorg. De zones waarbij aangesloten wordt met nieuwbouw / grondige verbouwing aan beschermd erfgoed moeten besproken worden met dienst Monumentenzorg en het Agentschap Onroerend Erfgoed. Deze gesprekken kunnen aanvatten in functie van de uitwerking van de deelzones. De resultaten hoeven nog niet in de inrichtingsstudie te zitten, maar dit wordt als richtlijn meegegeven.

Ontsluiting richting Fratersplein

Er is begrip voor de nood aan een volwaardige fietsroute naar het Fratersplein, alsook voor de moeilijkheden om gebouw M (materniteit) te renoveren, toch wordt gevraagd of dit stedenbouwkundig kan onderzocht worden of deze doorsteken gebundeld kunnen worden. Historisch volgt deze route namelijk een waterloop, die uitkwam aan de inrit van het Psychiatrisch Centrum. Er wordt gevraagd te onderzoeken of deze route niet terug kan opengemaakt worden.

Dit vergt moeilijkheden omwille van de eigendomsstructuur van het Psychiatrisch Centrum, waarbij de tuin een afgesloten therapeutische tuin is.

Bij het onderzoek naar grondige verbouwing of sloop van gebouw M moet dit aspect meegenomen worden. Dit is dus een randvoorwaarde om mee te nemen bij de uitwerking van deze deelzone.

Grenzen bebouwd / onbebouwd

Voor de Groendienst zit de structuur wel goed maar men vraagt stil te staan bij de breedte tussen de gevels van de gebouwen, zeker als er ook een groenstructuur in het schema wordt getekend.

Richtlijnen maatgeving: op te nemen in de inrichtingsstudie.

Groene corridor: minstens 8m groen aan zijde van de weg, anders spreken we niet over een corridor

De grenzen aangeduid op het schema zijn die waar een duidelijke voorgevel aanwezig is. De andere grenzen kunnen ook gevels bevatten, maar geen (hoofd)adres (verduidelijken in de inrichtingsstudie).

Mobiliteit

Gemeentewegen

De Dienst Wegen legt het verschil uit tussen een gemeenteweg (omwille van gebruik als ontsluiting) en openbaar domein (eigendom). Als mensen dagelijks een route gebruiken ivm ontsluiting (voet, fiets, auto, ...) zonder bestemming op de site, wordt dit van rechtswege een publieke erfdienstbaarheid omwille van het gebruik. In dat geval spreken we al van een gemeenteweg, die beter concreet kan vastgelegd worden met rooilijnen. Via een samenwerkingsovereenkomst kunnen de afspraken tussen de stad en de private actor vastgelegd worden waarbij diverse opties zijn qua zonering en elementen waarbij het beheer door de stad wordt afgesproken. Dit is ook aan te raden omwille van aansprakelijkheid.

Op te nemen in de inrichtingsstudie:

Logische routes af te bakenen als gemeenteweg:

- Groenebriel - Opgeëistenlaan
- Route rondom parkeergebouw
- Shared Street
- Doorsteek door RabotVins

De concrete rooilijnen worden afgebakend bij het concreet uitwerken van de deelzones.

Ziekenhuissite afsluitbaar

Sint-Lucas uit de bezorgdheid dat ziekenhuizen vanwege federale regelgeving in noodsituaties afsluitbaar moeten zijn. Dit doet geen afbreuk aan het statuut van eventuele gemeentewegen en kan hiermee samengaan. Op dat moment wordt het verkeer omgeleid rondom deze afgesloten perimeter.

Dit kan mee opgenomen worden in de samenwerkingsovereenkomst rond het beheer van de gemeentewegen op privaat domein.

Afspraken over dit thema worden best gemaakt tussen de initiatiefnemers en de Dienst Wegen.

Parkeren in de omgeving

De parkeerplaatsen in Groene Briel zullen op termijn verdwijnen. Deze mogen niet meegeteld worden in de parkeertelling in functie van de actoren op de site.

Bij elk project zal de nood aan parkeerplaatsen geëvalueerd worden. Daarbij is het van belang om te weten hoeveel parkeerplaatsen er voor de diverse projecten beschikbaar zijn in de parkeertoren. Het parkeren dat niet in deze toren kan worden opgevangen moet op eigen terrein binnen de nieuwbouwprojecten opgevangen worden. Dit is uit te werken in de verschillende deelzones. De parkeerbalans in de toren kan mogelijks al wel in de inrichtingsstudie worden opgenomen. Dit is nog uit te klaren.

Trage verbindingen doorheen de site

Er moet in de inrichtingsstudie conceptueel nagedacht worden hoe de verschillende functies voor de verschillende gebruikers intern en onderling bereikbaar zijn.

Daarbij wordt gedacht aan de verplaatsingen van scholieren van IVV tussen oude school en nieuwbouw.

De hoofdroute kan niet door de kloostertuin lopen aangezien deze paden vanuit natuurwaarde en erfgoedwaarde niet verhard kunnen worden. Er dient te worden onderzocht hoe dit pad naast de kloostertuin kan worden voorzien. In 1 van de concepten is dit zo vevat, waarbij een deel van de parkeerplaatsen kan verdwijnen en er een 10-tal ivm de zusters blijven liggen. Dit concept kan in de inrichtingsstudie geïntegreerd worden, de verdere uitwerking gebeurt bij de uitwerking van deze deelzone / nieuwbouw school.

Fietsers

Scholieren van IVV komen via de Molenaarsstraat en stallen hun fiets via de onderdoorgang door de school in de tuin. Dit is een vlotte verbinding en conflicteert daardoor niet met het gemotoriseerd verkeer op de site. In de DBFM van de nieuwbouw wordt ook het fietsparkeren meegenomen. Er dient voldoende ruimte voorzien te worden. Hierbij dient het aanwezige groen gevrijwaard te worden.

Fietsparkeren is per deelzone en doelgroep uit te werken.

Gemotoriseerd individueel verkeer (personenwagens)

Dit verkeer verloopt in hoofdzaak via TerHagen en rondom het parkeergebouw. De lokale vertakkingen worden zo kort mogelijk gehouden (richting spoed / K+R) Dit is te verankeren in de **inrichtingsstudie**

Rondom de parkeertoren heeft een gemengd gebruik fiets / auto de voorkeur. Een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad zal namelijk te smal zijn en is moeilijk in het ontwerp in te passen. Dit kan bijvoorbeeld vormgegeven worden als fietsstraat / woonerf. Deze voorkeur wordt meegegeven in de **inrichtingsstudie**. (een vrijliggend goed ontworpen fietspad wordt niet per definitie uitgesloten).

Spoed

Er is vanuit het ziekenhuis onderzocht waar een grotere spoeddienst kan komen. Deze moet grotendeels gelijkvloers liggen, wat heel wat beperkingen met zich mee brengt.

De enige mogelijke locatie is ten westen van de huidige K+R inrit. Het mobiliteitsaspect moet binnen **deze deelzone** grondig onderzocht worden, zodat de conflicten tussen de weggebruikers vermeden worden.

Parkeerbalans

Voor het parkeergebouw zijn enkel overeenkomsten met de naaste burens. De prijs ligt hoger net om te vermijden dat er 'externen' in het gebouw parkeren.

Doorsteek door RabotVins

Momenteel staat deze route op de plannen als semi openbaar.

We moeten vandaag de keuze maken tussen privaat of openbaar.

Vanuit erfgoedoverweging is het logischer de luifelstructuur weg te laten, en deze as als gemeenteweg af te bakenen (voor voet/fiets), historisch was dit ook zo.

Ook voor de brandweer is er meer mogelijk als de luifelstructuur wegvalt.

Op te nemen in de inrichtingsstudie: publieke doorsteek (gemeenteweg) doorheen RabotVins

Ter Hagen

Dit is op openbaar domein. Eventuele aanpassingen hieraan zijn ten laste van de stad, of moeten op de private zone van RaboVins opgevangen worden. Dit is niet evident.

Er zijn recent een aantal aanpassingen gedaan aan de verkeerslichten die al een positief effect hadden. Op termijn zal ook het kruispunt nog anders worden ingericht, in combinatie met het openleggen van de Kolveniersgang: de afstand tot het kruispunt wordt groter.

Extra rijstroken verleggen mogelijk het probleem naar een ander kruispunt.

Conclusie: in de **inrichtingsstudie worden geen maatregelen** ter hoogte van Ter Hagen opgenomen.

Groenblauw netwerk

Er moet rekening gehouden worden met de bestaande groenstructuur, sommige bestaande elementen zijn niet meegenomen.

Daarnaast is soms onduidelijk dat de projectgrens niet overal op dezelfde manier gerespecteerd wordt. De omgeving in kaart brengen kan handig zijn, maar **in de inrichtingsstudie wordt dit beter anders aangeduid** zodat duidelijk is waar de actoren zelf impact op hebben.

Het Vogelzangpark is ondertussen eigendom van Stad Gent. De tuin van het Psychiatrisch Centrum is niet toegankelijk.

Een corridorverbinding naar de kloostertuin is wenselijk. Momenteel lijkt dit een eiland maar dat is niet zo. De groene verbinding moet verder gefaciliteerd worden. Deze corridor moet toegevoegd worden op het inrichtingsplan.

De maatvoering van een corridor is bij voorkeur minstens 15m gevel-gevel (8m groenstrook 4m brandweg, 3m groen smalle zijde). Minimaal scenario is er aan 1 zijde 1m groen, andere zijde blijft 8m zodat een boom gepland kan worden op 6m van de gevels. **Deze maatvoering wordt opgenomen in het inrichtingsplan.**

Enkel op die manier kan dit als groen raamwerk zijn.

Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de vereisten naar de brandweer in functie van bereikbaarheid.

De ruimte rond de blokken van de Groene Briel zou op termijn sterk vergroend worden. **Geen wegenis meer maar enkel een pad.** Hiervoor is nog geen concrete timing. Het parkeren verdwijnt hier. **Deze zone mag wel mee ingetekend worden in het inrichtingsplan.**

De centrale groenzones bij het ziekenhuis zijn op het raamwerk groen ingetekend, maar bij de deelzones verdwijnt er een zone. Dit is niet ok, **het raamwerk moet realistisch worden ingetekend in het inrichtingsplan.**

Voor gevelgroen dient een afwijking bij de brandweer verkregen te worden. Dit is in praktijk niet zo eenvoudig.

Wadi's naast de brandweerweg liggen op min. 1m van de weg af.

Uitbreiding ziekenhuis: verdichting met nieuwe gebouwen geeft ook problemen naar brandweerbereikbaarheid ziekenhuis

Aandachtspunten voor elke deelzone

Mobiliteit:

- Circulatie van voetganger, fiets, auto
- Voldoende ruimte voor parkeren van fiets en auto
- Vermijden van conflicten tussen gebruikers

Waterinfiltratie: beperk de projectgrens niet tot de gebouwgrens.

Brandweerbereikbaarheid hele site

Relatie met de aanpalende gebouwen / functies.

AFZONDERLIJKE OPMERKINGEN

Programmaregie

Belang van voorzieningen voor ruimere buurt moet onder de aandacht blijven.

Monumentenzorg

Knelpunt blijft Materniteit: hierover apart in gesprek gaan

In verband met de nieuwbouw bij het oude gedeelte van IVV: Sommige van de voorgestelde opties dragen meer voorkeur weg in relatie tot het omliggende erfgoed, waarbij de impact minder groot is: hierover apart in gesprek gaan

Monumentenzorg heeft geen probleem met de nieuwe locatie voor DBFM, wel aandacht voor behoud parkzone.

Voor Rabot Vins verder Monumentenzorg en Agentschap Onroerend Erfgoed betrekken.

Nieuwe bebouwing steeds als 1 geheel met Rabotvins bekijken en de impact tussen beide bekijken.

Dit vraagt om detailonderzoek. Er is nu geen principieel bezwaar tegen de bouwzone ifv het inrichtingsplan.

Dit is voor een volgende fase.

Wegendienst

Bij het ontwerp van de wegenis altijd verharding beperken tot het strikt noodzakelijke. Dit principe kan in de inrichtingsstudie.

Team Stadsbouwmeester

Helder houden van de principes. Steeds nadenken over de juiste functie op de juiste plek.

Spoed >> parkeren >> onthaal daarbij >> zal dit blijven werken in de toekomst?

Vraag verder betrokken te worden bij uitwerking van de deelzones.

Farys

Er zijn 2 vaardekens onder het terrein >> dit is volledig privaat, moet steeds mee in beeld gebracht worden bij het uitwerken van de deelzones.

Nieuwbouwwebouwen komen soms op Augustijnenvaardeken. Dit is niet evident.

De vaardekens moeten in kaart gebracht worden en ruimte krijgen.

= gedetailleerd plan nodig van rwa + dwa stelsel. Is er al contact geweest met Aquafin?

Belangrijk om een toekomstbeeld te maken waar alles op termijn op het openbaar domein aansluiten.

= niet nodig om inrichtingsplan op deze schaal te finaliseren maar wel om door te kunnen met de deelzones.

Voor de nieuwe DBFM >> waar zitten de huidige aansluitingen? Kan dit een probleem vormen wanneer dit aangevraagd wordt. Deze koppelt ook op de Molenaarstraat = Aquafin.

Milieu - Water

Hemelwaterverhaal lijkt globaal ok, maar zal waargemaakt moeten worden op niveau van de deelprojecten.

Opdracht is steeds het hemelwater maximaal ter plaatse te houden. Streefdoel is

hemelwaterneutraliteit: zie omschrijving van de doelstellingen in bijlage.

Ruimte op maaiveld zoeken voor hemelwater: footprint project moet groter zijn dan gebouw om

bovengronds te kunnen infiltreren. Op te nemen in inrichtingsstudie als principe en uit te werken in de deelzones.

De zone van DBFM zit in risicozone van overstroming: compensatievolume is noodzakelijk.

Overstromingscompensatie kan ook nodig zijn voor de RabotVins site.

Een retentiedak is geen alternatief voor een infiltratievoorziening. Ondergronds kan maar is te motiveren als afwijking op de GSV. Maaiveldinfiltratie heeft de voorkeur.

Milieu - Geluid

Sterke geluidsbelasting langs de Opgeëistenlaan.

Voor in de noordelijke strook dicht bij de straat is het beter geen wonen of gevoelige functies (bv.

Kinderopvang, school, WZC) te voorzien.

Dit is een richtlijn afkomstig vanuit het MER afwegingskader voor geluid. Dit kader geldt voor nieuwe woonontwikkelingen. Voor bestaande, aanwezige functies (bestaande woonfunctie in de

directeurswoning) hoeft dit niet toegepast te worden.

Het RUP verplicht wonen in de RabotVins site (50%) in functie van verhoging ruimtelijk rendement.

Gezien de erfgoedwaarden en de beperkte ruimte zal hier een puzzel moeten worden gelegd in deze deelzone.

Een doorzontypologie met geluidsluwe zijde voor elke woning kan helpen om tegemoet te komen aan de richtlijnen in het MER-afwegingskader.

Technische oplossingen (voldoende akoestische isolatie van de gevel) zullen ook moeten

geïmplementeerd worden en moeten begroot worden in de project-m.e.r.-screening. We raden aan om akoestisch expert mee te nemen in team van deelzone Rabotvins.

In de toekomst zal Blaisantvest verder weg verschuiven van RabotVins, mogelijk heeft dit impact op de geluidsbelasting op de gevel.

De sociale woningen van Dimensa, de vervangbouw van het woonzorgcentrum en de nieuwe schoolgebouwen zijn gunstig ingeplant t.a.v. de geluidsbelasting door wegverkeer.

Milieu - energie

Het is aangewezen om per deelproject en desgewenst ook op niveau van de volledige site tijdig na te denken over de ruimtelijke inpassing van de energievoorziening.

Concrete vraag voor AZ Sint-Lucas en voor het woonzorgcentrum is of de bestaande aansluiting op het warmtenet van Luminus behouden wordt of vervangen wordt door een fossielvrij energiesysteem voor de nieuwe gebouwen.

Milieu – project-m.e.r.-screening

Bij de vergunningsaanvragen voor de deelprojecten zal er voldaan moeten worden aan de regelgeving m.b.t. project-MER of project-m.e.r.-screening. Op <https://merscreening.omgeving.vlaanderen.be/> vindt men tools om de project-m.e.r.-plicht na te gaan en een project-m.e.r.-screening op te maken.

Wijkregisseur

Er waren 2 burgerpanels beloofd.

Een eerste is doorgegaan... een 2e is misschien niet meer aan de orde.

Best nog een moment terugkoppeling met de buurt rond **finale inrichtingsstudie** en tijdslijn geven met concrete projecten.

Mobiliteit

Zoeken naar voldoende ruimte voor fietsenstallingen **per deelproject**.

DSRP

Voor de scenario's RabotVins rekening houden met de RUP voorschriften. Voorstellen die juridisch niet mogelijk zijn worden beter verwijderd uit de bundel.

Brandweer

Site moet steeds doorwaadbaar zijn zonder te veel keerbewegingen. In alle plannen is aandacht nodig voor bereikbaarheid (**inrichtingsstudie + deelprojecten**)

Aandacht voor bereikbaarheid

Verdichting, ook op heden al, geeft nu al moeilijkheden in functie van de bereikbaarheid voor de brandweer.

Opletten voor de conflicten die zouden kunnen ontstaan.

Vooraf tussen de vleugels is het op vandaag al moeilijk en moeten we opletten dat dit niet onmogelijk wordt.

Aandacht voor bereikbaarheid gevels en toekomstige gevels.

Timing

Jan/feb = extra info aan IVV rond volgende stap in DBFM procedure / subsidie.

Footprint van de school = ok

De neveneffecten van de school (water/fietsparkeren) moet meegenomen worden in de opdracht DBFM

Begin februari kan de nota met inrichtingsstudie bezorgd worden ifv schepenuitvoerend, erna kan dit op het college gebracht worden ifv besluitvorming.

Verslag coördinatieoverleg wordt ten laatste 19 dec bezorgd.

SCHRIFTELIJKE ADVIEZEN (indien tegenstrijdig aan bovenstaande primeert wat in het overleg is besproken)

WONEN

In ons vorig advies vroegen wij om voor de zone Rabotvins zoveel mogelijk in te zetten op wonen in relatie tot zorg en welzijn.

Die vraag komt duidelijk naar boven uit de conceptstudie Sluizeken-Tolhuis-Ham, waarvan ik de managementsamenvatting in bijlage toevoeg.

Voor 'wonen' geeft die aan:

- Vraag naar meer betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting, die op diverse levensdomeinen stabiliteit en perspectief kan bieden. Dit vraagt zowel een doorgedreven inzet op sociale woningen, als inspanningen op de private huur- en koopmarkt.

- Vraag naar diverse woningen met een degelijke zorgomkadering die bij veranderende ondersteuningsbehoeften ook woonmobiliteit in de gekende omgeving en binnen het vertrouwde netwerk mogelijk kunnen maken.

à Gezien de grote nood in de wijk én de aanwezigheid van een ruim zorgaanbod op de campus, lijkt het ons evident dat het wonen op 'de woon-, zorg-en leercampus Gent' maximaal inzet op het beantwoorden van die vraag.

Het voorliggende inrichtingsplan geeft op p 99 voor het wonen op de Rabotvinsite aan

Vanuit de Stad Gent is er een duidelijke vraag naar zorgwonen (vb robuust wonen of zelfstandiger wonen) in deze omgeving. Dit valt echter onder de bestemming gemeenschapsvoorzieningen en is dus niet verenigbaar met de vraag naar 50 % effectief wonen in de Rabotvinsite. Aangepast wonen,

bijvoorbeeld met focus op rolstoeltoegankelijkheid, is wel toelaatbaar in de algemene woonbestemming en kan eventueel interessant zijn als ontwikkeling op de zone Avida, aansluitend op de zorgverlening. Een eerste test naar indeling van het woonprogramma biedt ruimte voor 4 rijwoningen en 40 appartementen/studio's. Dit kan in een later ontwerp verder uitgewerkt en geoptimaliseerd worden.

à We blijven hier van mening dat de 50% wonen maximaal ingevuld zou moeten worden op een manier die antwoord biedt aan de noden van de wijk en die woonmobiliteit in de wijk mogelijk maakt, zodat mensen maximaal van hun bestaande netwerk kunnen blijven genieten.

Dat zijn dus woningen die betaalbaar zijn, levensloopbestendig en (gezien de nabije zorg op de campus) zich richten op mensen met een hogere zorgvraag (ouderen, tienermoeders, mensen met een handicap of psychische kwetsbaarheid, ...).

Deze woningen zijn normale woningen, waarin mensen zelfstandig wonen.

We denken daarbij aan

Sociale woningen

Levensloopbestendige (sociale) woningen voor ouderen, alleenstaande ouders, jongeren, ...

Daarnaast kan ook een beperkt aantal 'woningen pijler 3', waarin wonen mét zorgbegeleiding wordt aangeboden, geïntegreerd worden op de site. De zone laat immers ook gemeenschapsvoorzieningen toe.

ook 'woningen pijler 3' – dat zijn sociale woningen die bedoeld zijn voor een specifieke doelgroep én waarbij het wonen samengaat met zorgbegeleiding' – ook als wonen vergund kunnen worden. ze zijn dus niet allemaal gemeenschapsvoorzieningen.

Ook nieuwe typologieën van samen wonen lijken ons hier een mogelijkheid, zoals co-housing voor ouderen. Ouderen kunnen hier zelfstandig wonen, maar bijvoorbeeld wel gebruik maken van de faciliteiten van het WZC op de site.

Het is ook een bijkomend woonaanbod dat voor woonmobiliteit in de wijk (met behoud netwerk) kan zorgen.



Manageme
ntsamenv...

FARYS

Er is sprake van een site/campus met meerdere eigenaars waarbij gestreefd wordt naar een totaal visie voor bouwvoorwaarden. Het is Farys dan ook niet duidelijk waar de grenzen gelegen zijn en of er openbaar domein doorheen de site wordt voorzien. Is er hier sprake van mede-eigenaarschap in onderhoud van riolering?

Bijgevolg is ook niet duidelijk welke de status is van de riolering die binnen deze site gelegen is.

Doordat de status niet duidelijk is, is ook beheer en interventie niet duidelijk. Het betreft hier immers een enorme grootte oppervlakte binnen Gent. (129 050 m²)

Verder dient de volledige site te worden voorzien van een volledig gescheiden stelsel met duidelijke aansluitpunten ter hoogte van openbaar domein.

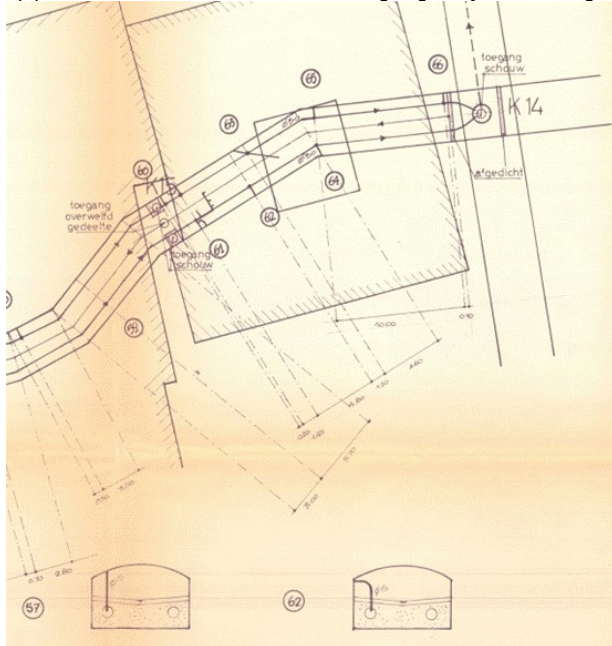
Niet alleen het waterverhaal is van belang maar ook het DWA-verhaal moet duidelijk zijn op de site. Dit wordt nu stiefmoederlijk behandeld maw niet behandeld.

Elke nieuwe aanvraag van gebouw zal moeten aansluiten op geschieden stelsel. Gemengde stelsels worden niet meer toegelaten

Dus inzake Riolering dient het collectorennetwerk van Aquafin en het te behouden Augustijnenvaardeken op de site mee opgenomen te worden in de onderzoeksvragen

Afvalwater:

Wat zijn de toekomstplannen van Aquafin met deze collector? Mogelijks wenst Aquafin andere randvoorwaarden op te leggen aan nieuwe ontwikkelingen; de collector is immers nauwelijks bereikbaar op privaat domein en deels in het vaarde gelegen bij DWA-leidingen : zie doorsnede



dit dient de ontwikkelaar te bevragen bij Aquafin;

zijn hier uitbreidingen van private stelsel noodzakelijk om gescheiden tot aan de Aquafin collector te komen. Dit dient verder onderzocht te worden en mee opgenomen te worden in masterplan

Regenwater:

het regenwater dient, na bronmaatregelen, naar het Augustijnenvaardeken gebracht te worden, ter hoogte van de Brandweerstraat.

Het zal zaak zijn om dit vaardeken (en de omlegging) binnen de inrichtingszone in kaart te brengen, en eventueel te renoveren of te vervangen voor zover nog niet gebeurde. Overwelling zoals nu onder bestaande gebouwen dienen maximaal vermeden te worden en omlegging naast de gebouwen is een vereiste. Gezien de stad dit wenst open te leggen wordt hiervoor al de nodige ruimte voorzien. Het Vaardeken dient maximaal behouden te blijven. In het verleden zijn al delen van het Vaardeken verwijderd thv onder de toegangsweg Groene Briel is een groot deel verwijderd. Hoe de afwatering langs deze zijde verloopt is onduidelijk.

Afwatering naar Groenebriel/Sint-Margrietstraat van regenwater is niet aangewezen omdat FARYS hier beperkt is qua ruimte (warmtenet aanwezig) en hier dus geen grote regenwaterleiding kunnen aanleggen. Dit is ook de reden waarom dat het vaardeken diende behouden te blijven in de nieuwe ontwikkeling tussen de Brandweerstraat/Academiestraat;

In de tekst wordt vermeldt dat door de aanwezigheid van de Kloostertuin en andere bestaande groenzones, vandaag reeds voldaan is aan de waterrichtlijnen op masterplanschaal. Dit zijn bestaande groenzones die nu niet fungeren als ruimte voor water of als infiltratievoorzieningen. Het is niet omdat een kloostertuin wordt voorzien dat het water van andere gebouwen/verharde zones daar kan infiltreren. Het water moet er ook wel geraken. Daarom zijn bronmaatregelen aan de bron noodzakelijk.

Bij het voorzien van nieuwe gebouwen en/of verhardingen zal altijd op niveau van bouwproject ruimte voor water moeten voorzien worden. Voor de wegen voorziet men wel "groene" profielen maar of dit voldoende is, zal steeds in detail moeten aangetoond worden.

Voor bouwprojecten is het niet aangeraden om het perceel volledig in te nemen, maar om ruimte te voorzien voor private infiltratievoorzieningen. Een retentiedak zoals voorgesteld, is geen bovengrondse infiltratievoorziening. Hiervoor verwijst Farys ook naar de richtlijnen van de milieudienst.

Gezien de vele geplande projecten lijkt is het aangewezen om al de nodige grondonderzoeken te starten. Hiermee bedoelen we het meten van grondwaterpeil op de volledige site. Meten is weten.

Op basis van dit masterplan zijn nog een aantal gegevens onduidelijk en lijkt verder onderzoek noodzakelijk.

Bijlage: nota Hemelwaterneutraliteit



20251110_
NO_heme...

Monumentenzorg

Site Rabotvins:

Het opnieuw openwerken van de site en het activeren tot de achterliggende site is zeer positief. Hierdoor krijgt de site opnieuw meer betekenis, die refereert aan het textielverleden: als hoofdingang van La Linière Gantoise. Het rechtstreekse zicht op de inkomzone van Sint-Lukas verhoogt de zichtbaarheid van de achterliggende site vanuit dit stadsdeel. Het behoud van de betonnen luifel is hierbij geen vereiste vanuit erfgoed. Deze luifel heeft geen erfgoedwaarde en kan verwijderd worden.

De erfgoedwaardering wordt best nog voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed ter validatie.

Volgende opmerkingen:

- Het interieur van de kleine traphal en inkom wordt nu aangeduid als zonder erfgoedwaarde. In de nota staat echter niets over deze toevoeging. Hoe motiveer je dit? Op prent Atlas Goetghebuer (1907) en schilderij Beernaert (na 1863) staat dit volume getekend met de deur
- Hinderlijke Inrichtingen in het Rijksarchief werd niet geraadpleegd terwijl hier vermoedelijk wel archiefstukken aanwezig zijn

De erfgoedanalyse is summier. Het masterplan doet nauwelijks uitspraak over de nieuwe herbestemmingsmogelijkheden van de monumenten. Dit zal nog verder moeten afgetoetst worden in een latere fase. Er worden een aantal nieuwbouwvolumes aansluitend op dit erfgoed voorzien. Op zich is er geen bezwaar tegen nieuwe volumes in deze zone, echter de impact op het monument is onduidelijk. Er moet vermeden worden dat de herbestemmingsmogelijkheden van het monument gehypothekeerd worden door de inplanting en configuratie van de nieuwbouw. Wij adviseren dan ook dat deze zone gezamenlijk ontwikkeld wordt met het monument zodat de nieuwe functies van het monument afgestemd is op de nieuwbouw.

Volgende aandachtspunten:

- o De nieuwe volumes kunnen aansluiten op de hoek van de beschermde woning als ze rekening houden met behoud van de kroonlijst en hier lokaal onder blijven. Belangrijk is dat de directeurswoning het belangrijkste gebouw blijft, vooral vanop de ring met de representatieve gevels.
- o De 4BL optopping op het lange, beschermde volume: moet nog afgetoetst worden aan het bouwhistorisch onderzoek en de herbestemmingsmogelijkheden van het aanpalende volume. Dit moet samen ontwikkeld worden.
- o Hoe is er nagedacht over het beschermd monument? Als er bijvoorbeeld een lift moet komen? Kan die nog buiten het volume komen? Hoe is over deze toekomstkansen nagedacht? Hypothekeren de keuzes geen toekomstige kansen?

Ziekenhuiscluster - Sint-Lucassite:

Materniteit – M-blok:

Het M-blok bestaande uit een volume uit 1936 in Nieuwe Zakelijkheid-stijl en een volume uit neotraditionele stijl, wordt in het voorstel opgeofferd om de toegankelijkheid van de site voor fietsers te verbeteren. Een verbreding van de toegangsweg tot de site is moeilijk verzoekenbaar met behoud van het volledige gebouw.

Deze materniteit heeft erfgoedwaarde. Ze is opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133628>

Dit pand dateert uit 1936 en werd gebouwd als materniteit door architect J. De Schrijver in een Nieuwe Zakelijkheid-Stijl. Samen met de aanpalende vleugels neotraditionele en neogotische stijl, weerspiegelt het de schaalvergroting van het ziekenhuis in de 20^e eeuw.

De materniteit zelf heeft een architecturale, historische en volkskundige waarde. De gevels werden begin 21^e eeuw geschilderd in hun huidige kleurstelling. Deze ingreep heeft de architecturale waarde aangetast, maar is reversibel. Het interieur van dit gebouw werd in de loop der tijd grondig aangepast, waardoor de architecturale waarde vooral

aanwezig is in de gevel, structuur en volumetrie. De volkskundige waarde zit hem vnl. in oorspronkelijke functie van dit gebouw. Sinds 1936 werden hier veel Gentenaars geboren, waardoor het gebouw verbonden is met het collectieve geheugen van onze stad. Vanuit deze erfgoedafweging pleitten we voor behoud, zinvolle invulling en herstel van de architecturale waarde.

Volgende bemerkingen op de studie:

- De kans om via het masterplan deze problematiek in een bredere context te benaderen, werd niet benut. Er is geen onderzoek verricht naar de mogelijkheid om de parallelle ontsluiting van de site Sint-Jan de Deo te integreren als oplossing voor de toegankelijkheidsproblematiek. De huidige twee parallelle toegangswegen naar dit binnengebied hebben niet alleen een negatieve impact op het erfgoed, maar ook op het efficiënt ruimtegebruik. De toegang via Sint-Jan de Deo bevindt zich ter hoogte van het vroegere tracé van een vaardeken, dat verder aansluit op de huidige weg rond Sint-Lukas. Het bundelen van de toegang op deze locatie zou bovendien bijdragen aan het herstel van dit historisch stedenbouwkundig erfgoedelement.
- Gezien de architectuur van de materniteit opgebouwd is uit identieke traveeën, werd in een vorig advies gesuggereerd om te onderzoeken of het gebouw kan ingekort worden in functie van een ontsluitingsproblematiek. Het onderzoek beperkt zich tot de analyse van de huidige indeling, waarbij wordt gesteld dat de huidige trap dan zal verdwijnen. Er worden geen oplossingen voorgesteld om de interne verticale ontsluiting op een alternatieve manier op te lossen.
- De doorgang zou in het masterplan beperkt worden voor gebruik voor voetgangers, fietsers en spoedverkeer. Het huidige gebruik voor logistiek verkeer zou verdwijnen. Gezien het plan om ook de spoed op termijn te verplaatsen, moet nagegaan worden of gebruik door spoedverkeer langs deze zijde nog zinvol is.
- De studie onderzoek ook niet het effect van behoud van een plaatselijke versmalling ter hoogte van de materniteit in relatie tot het verder traject en het gebruik van deze zone (enkel fietsers, voetgangers en spoedverkeer). Wat zijn de consequenties hiervan. Kan dit afgewogen worden ten opzichte van het verlies van erfgoed?

Vleugels in neotraditionele stijl – blok K:

De studie doet ook een suggestie om blok K ook te slopen. Ook deze vleugels hebben erfgoedwaarde en zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig

erfgoed: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133628>

Blok K bestaat uit twee bouw delen, waarvan enkel het deel een neogotische stijl wordt vernoemd in de inventaris. Dit deel vormt samen met de achterliggende kapel een architecturaal geheel. Samen met Blok M vormt dit een zeer beeldbepalend deel van Groenebriel en is een deel van het collectieve geheugen van vele Gentenaars. Dit deel heeft dan ook erfgoedwaarde. Verder onderzoek is nodig naar deze delen om na te gaan hoe ze zinvol kunnen ingezet worden

School- en kloostersite - Sint-Vincentius en Tabor:

De bebouwing van Sint-Vincentius en Tabor langs de Molenaarstraat zijn vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze vleugels hebben erfgoedwaarde. Een deel van de site is ook beschermd als monument.

De voorgestelde locatie voor nieuwbouw houdt rekening met de bijzondere erfgoedgebouwen rondom. Verder uitwerking is echter nodig om de exacte positie, aansluiting en bouwhoogte te bepalen in functie van het omliggend erfgoed.