



**Actueel
beoordelingskader
voor inrichtingsplan
en
stedenbouwkundige
aanvragen in zone A**

Philippe Van
Wesenbeeck

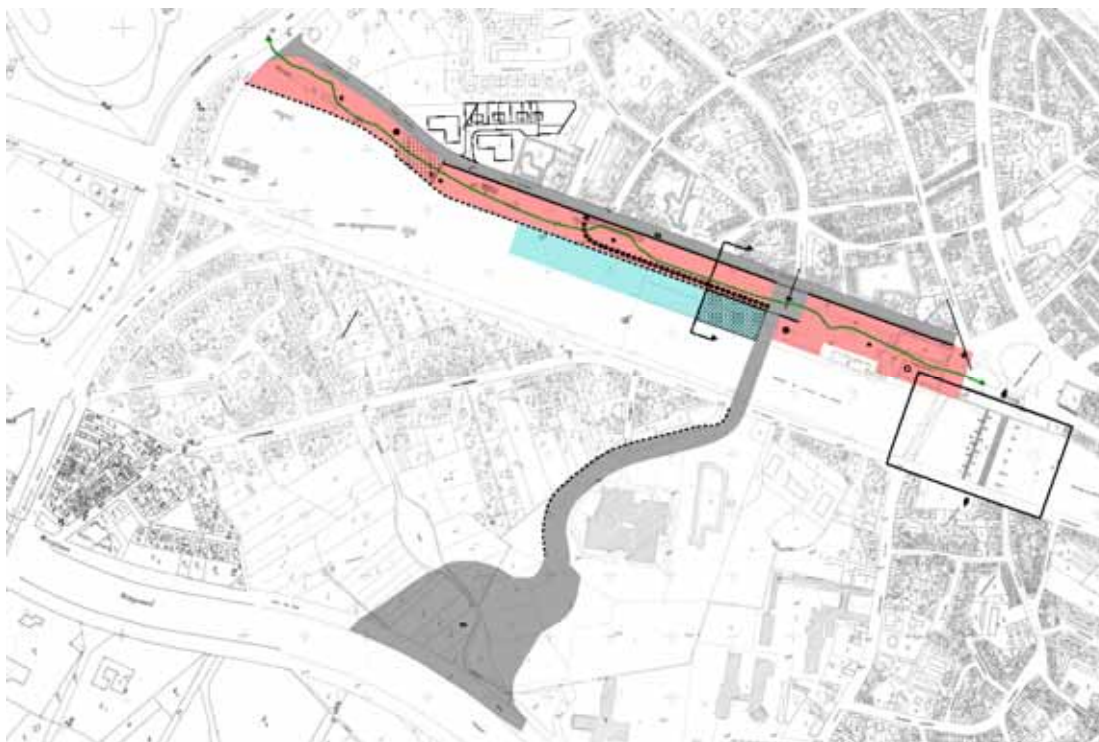
Klankbordgroep
28 augustus 2014

- Beoordelingskader evolueert mee met de context en het proces van dit langlopende stadsproject
- Processtappen zijn onder meer deelstudies en deelonderzoeken, adviezen, overlegmomenten, discussiemomenten, workshops, tussentijdse beoordelingen, uitvoeringen, politieke en juridische uitspraken, ...
- Context wordt gemaakt door:
 - Verordenende instrumenten (hier RUP en Algemeen Bouwreglement)
 - Richtlijnen die kaderstellend zijn en die volgen uit de resultaten van een processtap
 - Afspraken uit processtappen (= wederzijdse overeenkomsten die uit consensus komen)

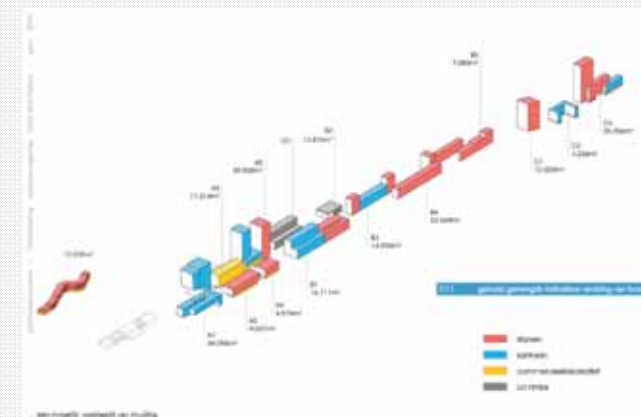
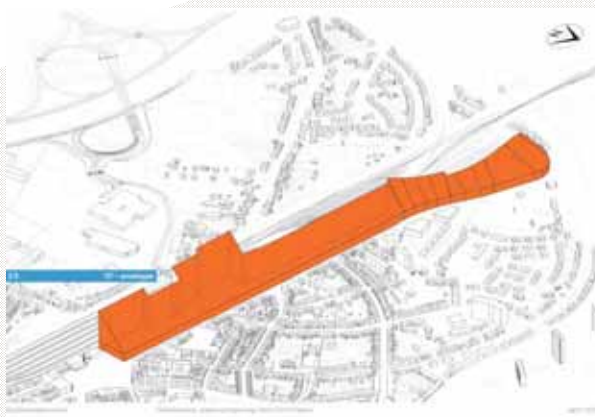
1. Elementen uit het gewestelijk RUP

- Stedenbouwkundige voorschriften gebaseerd op Synthesedocument 2005 (= bundeling van de ontwerpelijk onderzoek van XDGA, Marc Martens en Alain Marguerit periode 1999 – 2005 en de bijhorende deelstudies en onderzoeken)
- Voor zone A relatief beperkt en algemeen uitgewerkt
 - Over BVO – maar voor interpretatie vatbaar
 - Over functieverdeling – opgesteld als “vork”
 - Over bouwhoogte - vooral de 45°regel bepalend
 - Over volumetrie - zeer beperkt enkel “slanke” torens
- Vandaar ook verplichte toevoeging van Inrichtingsplan, Nota Windhinder en Nota Schaduwwerking

Grafisch plan



45 ° regel en
functieverdeling uit
SD 2005 tekstueel
vertaald in
stedenbouwkundige
voorschriften

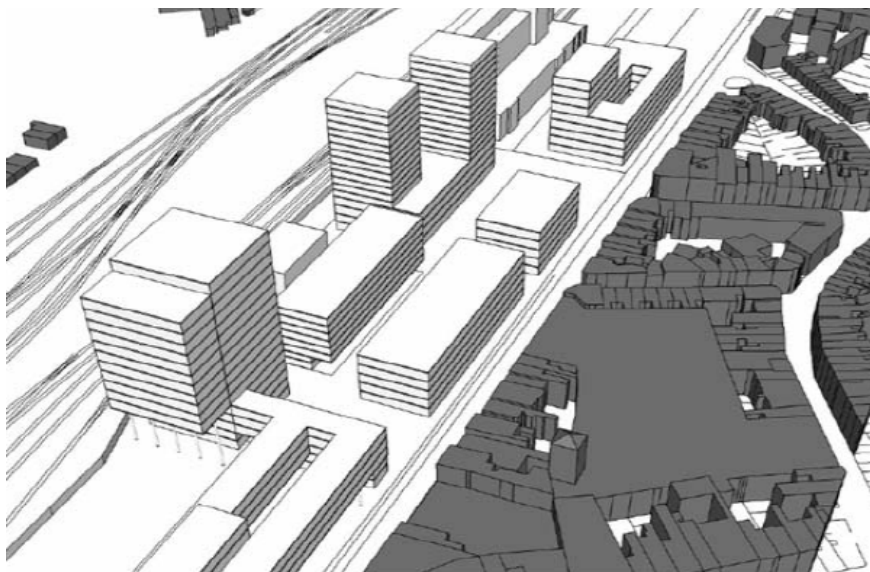


Welke elementen maken vandaag het beoordelingskader voor het inrichtingsplan en stedenbouwkundige aanvragen in zone A?

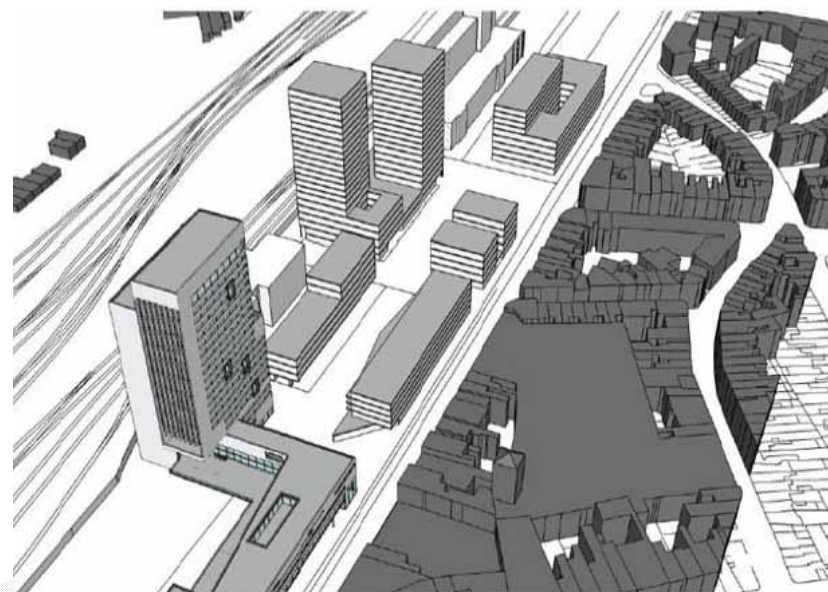
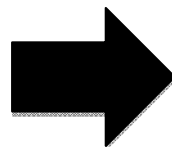
2. Elementen uit Synthesedocument 2010

- SD 2010 = “foto” met stand proces in 2010
- Bevat vooral resultaten uit ontwerp- en overlegproces voor betere integratie met Rijsenbergwijk voor zone B en C (met BUUR en Vlaams bouwmeester)
- Bevat integraal inrichtingsplan voor zone A dat als informatief document gevoegd was bij bouwaanvraag voor A1 (POLO)
 - Indicatief programma: functieverdeling met BVO
 - Volumetrie op grote lijnen

SD 2005 – zone A + B1



**Inrichtingsplan zone A + B1 bij
aanvraag A1**



**Inrichtingsplan zone A + B1
uit aanvraag A1 integraal
opgenomen in SD2010
met functieverdeling in
BVO**



Welke elementen maken vandaag het beoordelingskader voor het inrichtingsplan en stedenbouwkundige aanvragen in zone A?

3. De stedenbouwkundige vergunningen voor A1 en A5

- A1 in gebruik als VAC
- A5 vergund als kantoor en woongebouw
- BVO berekening vooral gebaseerd op volumetrie
- Volumetrie en functieverdeling voor
 - A1 afweging tov krachtlijnen uit SD2005
 - A5 afweging tov krachtlijnen uit SD2010

Welke elementen maken vandaag het beoordelingskader voor het inrichtingsplan en stedenbouwkundige aanvragen in zone A?

4. Elementen uit processtappen

- Beeldkwaliteitsplan zone A (POLO)
 - Verfijning en aanvulling Inrichtingsplan POLO zone A + B1 in SD 2010
 - Over kleur, textuur, vormgeving volume, uitsprongen, ...
 - Idee van “eenheid in verscheidenheid”
 - Onderscheid kant Fabiolalaan – kant Esplanade

Esplanade

. hoeken
MEER

Het bouwvolume mag op de hoeken van het gebouw niet op alle verdiepingen een insnijding vertonen in het horizontale vlak. Elke hoek van het gebouw dient minimaal drie bouwlagen hoog te bedragen. Een stompe afschuining van het volume mag



. volumetrische articulatie
MEER

voorkeur voor verdiepingshoge insnijdingen in het gevelvlak



. kroonlijst
VERSPRINGEND

voorkeur voor verdiepingshoge verspringing van de kroonlijst op de rooilijn



. overkraging
GEWENST

verplichte terugsprong tov de rooilijn op niveau van het gelijkvloers



. dakvorm
VRIJ TE KIEZEN VOOR TORENS

plat dak voor lagere volumes
vrije expressieve dakhelling voor torens toegelaten



. raamopeningen
VRIJ

eerder grotere raamgehelelen met een open relatie tot de omgeving



. reliëf
VLAKKER

gevels met een vlakke uitwerking




. balkons
BINNEN VOLUME

balkons binnen de voetafdruk van het volume of inpandige terrassen



Welke elementen maken vandaag het beoordelingskader voor het inrichtingsplan en stedenbouwkundige aanvragen in zone A?

- Afsprakennota NMBS Knelpuntenoverleg 2013
 - Nadruk op afwegen kwaliteit eerder dan op cijfers
 - Berekeningswijze BVO uitklaren: voorstel werken met NBN uit 1983
 - Norm vooral opgemaakt voor technische aspecten niet voor stedenbouwkundige aspecten (volumetrie, afstanden, ...)
 - Conclusies weinig werkbaar, zeker niet voor gehele grondgebied en vooral ondergraven stedenbouwkundige kwaliteit van gebouw en omgeving , bvb
 - ondergrondse ruimte meerekenen (versus RUP Fabiolalaan en stedelijke RUP's)
 - berekeningswijze terrassen “absurd”
-  Begrippenkader voor BVO door Dienst Stedenbouw verder uitgewerkt uitgaande van bestaande RUP's en kennis in vakwereld

Welke elementen maken vandaag het beoordelingskader voor het inrichtingsplan en stedenbouwkundige aanvragen in zone A?

- Recente processtap met voortschrijdend inzicht
 - Programma zone A: vooral dicht bij inrichtingsplan POLO en binnen RUP-vork
 - Volumetrie zone A: afwegen kwaliteit
 - van volumes bestaande en nieuwe gebouwen
 - van gebouwen tov elkaar
 - van volumes tov bebouwing Fabiolalaan
 - voor bestaande en nieuwe publieke ruimte (bvb Esplanade)
 - aan de hand van schaduw- en windeffecten
 - Werken op kwaliteit publieke ruimte: inzetten op leefbaarheid en vergroening
 - Resultaten zijn nieuw en verbeterd inrichtingsplan zone A en zijn opnieuw bouwstenen voor “Synthesedocument 2015”

Welke elementen maken vandaag het beoordelingskader voor het inrichtingsplan en stedenbouwkundige aanvragen in zone A?

- Nota met principes opbouw begrippenkader voor stedenbouwkundig onderzoek en gemeentelijke RUP's
 - Gaat uit van begrippenkader bestaande RUP's maar vult aan en verduidelijkt
 - Minder interpretatiemarges in voorschriften nieuwe RUP's en bruikbaar voor interpretatie bestaande voorschriften
 - Meer eenduidigheid bij vergunningverlening en voor bouwheren
 - Relatie ontwerp onderzoek – programma – effecten beter uitgewerkt
 - Van toepassing op volledig grondgebied Gent
- BVO resultaat vergunningen A1 en A5 anders omwille van andere berekeningswijze

- Processtappen (uit overleg, uit ontwerpend onderzoek, door uitvoeringsprojecten, door adviezen, door terugkoppeling met buurt en betrokken actoren, ...) in stadsproject “Stationsomgeving Gent Sint Pieters” leveren sinds SD 2010 nieuwe inzichten op (= zogenaamd voortschrijdend inzicht):
 - voor de te bouwen volumes in zone A
 - voor inrichting van publieke ruimte in zone A
 - voor de ontwikkeling van zone C (toewijsprocedure voor private partner lopende
 -



Samen met alle partners oordelen om stilaan aan nieuw SD 2015 als document met evolutief karakter te werken?



Vragen?

**Dienst Stedenbouw en
Ruimtelijke Planning**

Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent

09/266 78 90

ruimtelijkeplanning@gent.be

Stad Gent
Dienst Stedenbouw
en Ruimtelijke Planning