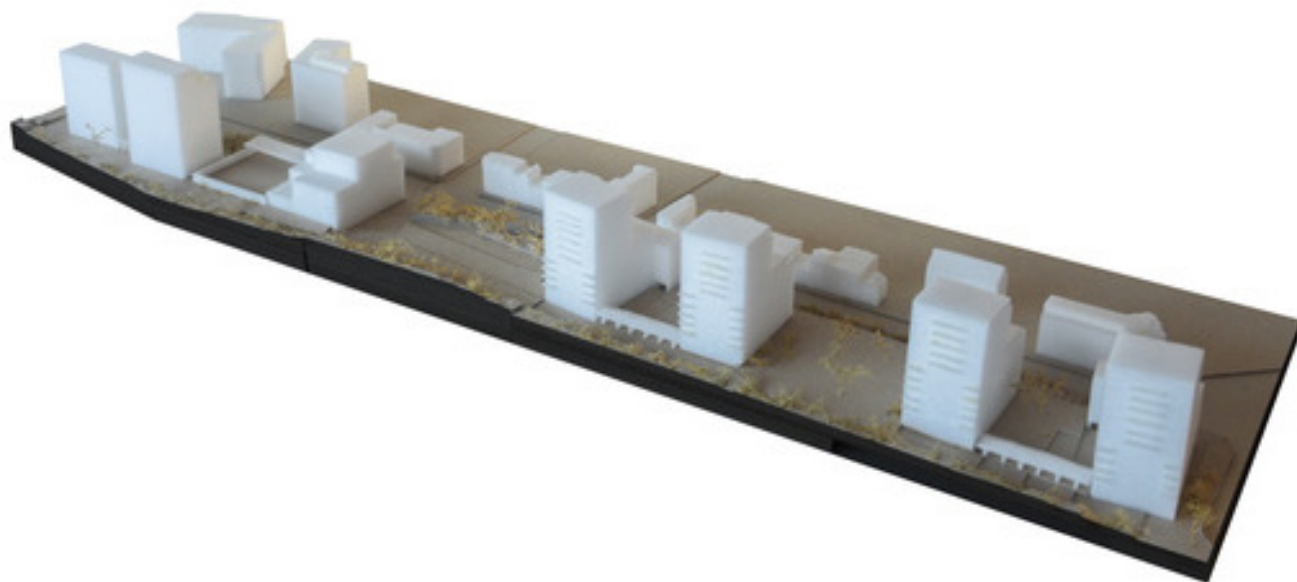


Eén wijktuin, drie tussen-tuinen, één parkplein, één weidepark

Ontwerp en opvolging uitvoering openbaar domein zone B
inclusief het Rijsenbergpark Gent



Overheidsopdracht voor diensten | 2023/06

22 mei 2026

Opdrachtgever: sogent

Opdrachtnemer: Tractebel & De Smet Vermeulen architecten

Deel 1 | Inrichtingsstudie

contactgegevens

2023/06

Ontwerp en opvolging uitvoering openbaar domein zone B inclusief het rijsenberpark Gent

Opdrachtgever

sogent

Voldersstraat 1, 9000 Gent

info@sogent.be

Opdrachtnemer

Tractebel & De Smet Vermeulen architecten

Tractebel Engineering N.V.

Simon Bolivarlaan 36, 1000 Brussel

De Smet Vermeulen architecten

Apostelhuizen 9, 9000 Gent

Dietlinde Verhaeghe

dietlinde.verhaeghe@tractebel.engie.com

Paul Vermeulen

paulvermeulen@hdspv.be

Datum

22/05/2026

inhoudstafel

0. inleiding

1. het sturend diagram

2. het inrichtingsplan

3. groen

4. mobiliteit

5. wonen en de toekomstige bewoners

6. relatie met de buurt

7. fasering en (tijdelijke) invulling

8. raming

9. toetsing GRUP

10. traject

0. inleiding

Het project betreft de inrichting van het centraal deel van de ontwikkelingsstrip langs de Fabiolalaan in Gent. De studieopdracht omvat het opmaken van een inrichtingsplan, het vertalen naar verkavelingsplannen en het ontwerp en de uitvoering van de publieke ruimte.

In het centrale deel op het bestaande talud heeft de stad de ambitie om een sociaal woonprogramma te realiseren in combinatie met wijkversterkende programmatie, een robuust wijkpark en een hoogwaardige fietsverbinding tussen station en Blaarmeersen en verder westwaarts.

Een doorlopend wijkpark, met een geraamde oppervlakte van ca. 13.300 m², vormt de onderlegger van het inrichtingsplan. Bestaande houtkanten worden bewaard en uitgebreid en een nieuw reliëf met aangepaste vegetatie wordt toegevoegd. Er wordt maximaal ingezet op het behoud van het talud en op het

wegnemen van de overbodig geworden verharding van de thans bestaande parkeervlakte. Door het precies uitsnijden, afvlakken en ophogen van grond, creëren we een rijke en gevarieerde topografie die bijdraagt aan de identiteit van de plek.

De gebouwinplanting reageert op de wijk. Het toegangsplein, in het verlengde van de Aai-gemstraat, en het parkplein, opgespannen tussen de Sportstraat en Verpleegsterstraat, gaan in relatie met die tegenovergelegen straten. Elk gebouwensemble bestaat uit twee volumes haaks op de Koningin Fabiolalaan om maximaal zon en daglichttoetreding te hebben in de nieuwe woningen en in (de woningen aan) de Fabiolalaan. De tussentuinen zijn royaal gedimensioneerd met ruimte voor stevige bomen. De plinten van de gebouwen zijn open-gewerkt en bieden ruimte voor wijkversterkende voorzieningen aan de publieke plekken. Er is een diversiteit aan open groe-

ne ruimtes: privaat, collectief of publiek, rustig of intens in gebruik, verhard of extensief/intensief beheerd groen. Het all-wheelerspad tussen de woningen en het spoor zet in op meer dan alleen fietsen. Het is een landschappelijk pad tussen de stationsomgeving en de Blaarmeersen, geflankeerd door een nieuwe houtkant aan de sporen en portico's aan de bouwvolumes. Dwarse verbindingen en de nieuwe publieke pleinen maken verbindingen naar de wijk en vervolledigen de ladderstructuur.

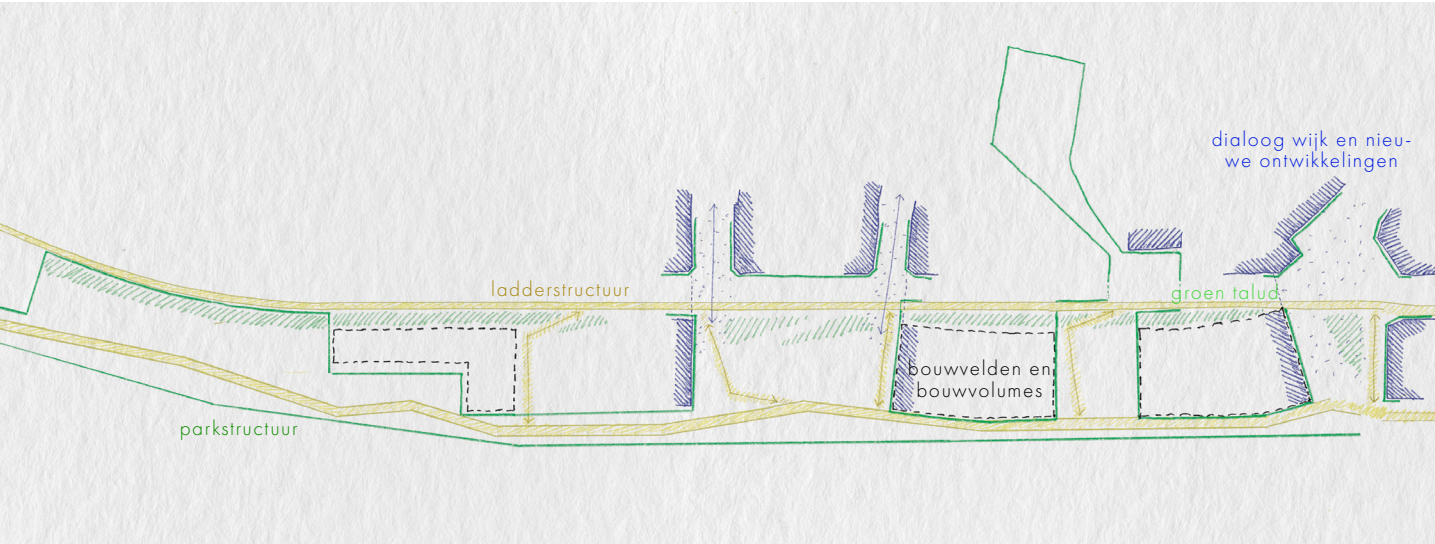
In het hieropvolgend document starten we met het sturende diagram dat de krachtlijnen toont, gevolgd door het inrichtingsplan. Dat plan wordt toegelicht door dieper in te gaan op de verschillende planonderdelen. Een fasering en eerste raming worden toegelicht. Het inrichtingsplan wordt aan het GRUP getoetst. De vervolgstappen worden opgenoemd.

1. het sturend diagram

Het sturend diagram definieert de ruimtelijke krijtlijnen voor de ontwikkeling van de site. Het geeft een eerste vorm, een eerste organisatie van de stedelijke en landschappelij-

ke structuur en wordt gevormd door vijf componenten: de continue parkstructuur (groen), de verbindende ladderstructuur (geel), de bouwvel-

den en bouwvolumes (zwart), het groen talud (licht groen) en de dialoog tussen de wijk en de gevels van de nieuwe ontwikkelingen (blauw).



sturend diagram wedstrijdvoorstel



schets inrichtingsplan wedstrijdvoorstel



inrichtingsplan 2026



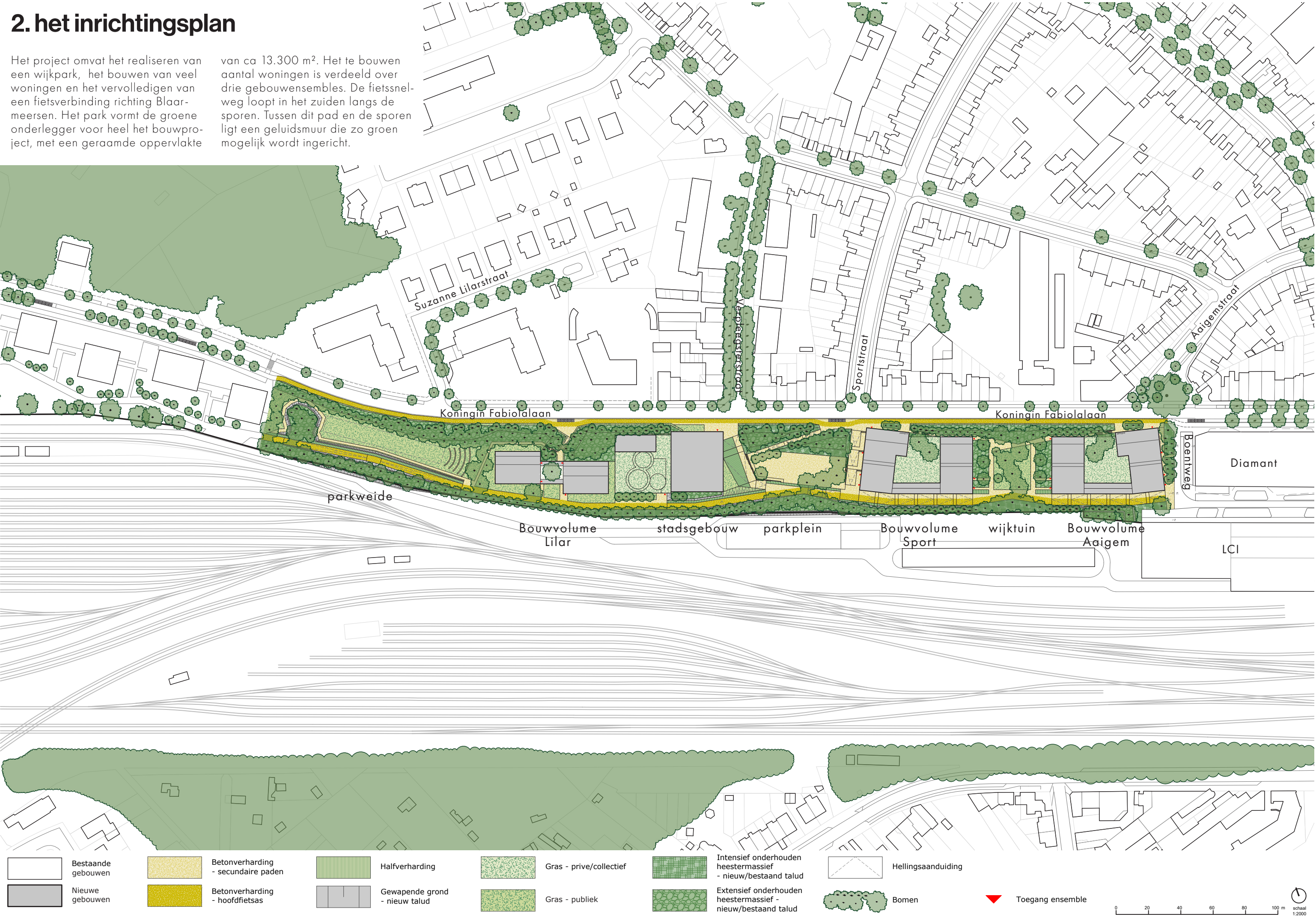
wandeling langsheen het talud (reeks beneden) en op het talud (reeks boven)



2. het inrichtingsplan

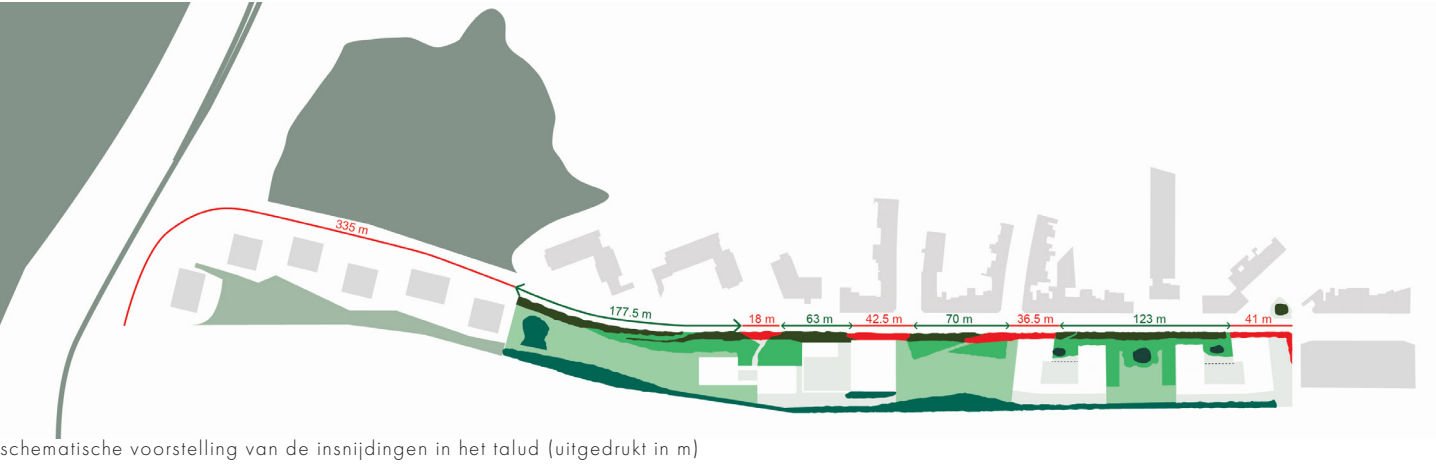
Het project omvat het realiseren van een wijkpark, het bouwen van veel woningen en het vervolledigen van een fietsverbinding richting Blaar-meersen. Het park vormt de groene onderlegger voor heel het bouwproject, met een geraamde oppervlakte

van ca 13.300 m². Het te bouwen aantal woningen is verdeeld over drie gebouwensembles. De fietssnelweg loopt in het zuiden langs de sporen. Tussen dit pad en de sporen ligt een geluidsmuur die zo groen mogelijk wordt ingericht.



3. groen

Van de Boentweg tot Rinkkaai komen op het talud meerdere groene ruimtes die met elkaar verbonden zullen zijn tot één groot wijkpark, ca. 13.300 m². De verharding wordt beperkt tot wat noodzakelijk is voor ontsluiting voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten en wordt maximaal meervoudig ingezet (bv. fietssnelweg = traject brandweer). Het weren van gemotoriseerd verkeer (behalve hulpdiensten en verhuishagens) laat toe om maximaal te vergroenen.

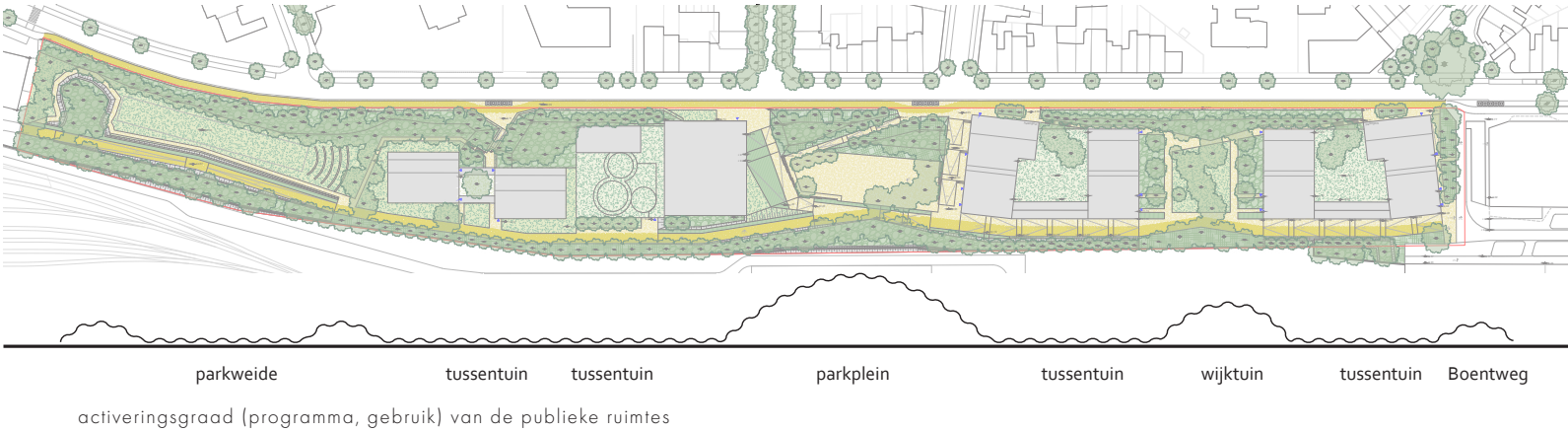


impressie parkplein met mogelijke invullingen (picnick tafels, tribune, sportkooi, grasweide ...)

De rand van het talud wordt zoveel mogelijk bewaard. Het talud wordt aan de Boentweg een beetje ingekort en wordt ingesneden ter hoogte van het Parkplein aan het bouwvolume Sport, aan het Stadsgebouw en ter hoogte van het bouwvolume Lilar. Het bouwvolume Aaigem staat aan de Boentweg met de hoek in de Fabiolalaan op een plek waar het huidig talud pas start, hier wordt het talud een beetje ingekort. Ter hoogte van het Parkplein is de grootste uitsnijding, hier is de belangrijkste toegang vanuit de wijk tot het talud. Ter hoogte van het bouwvolume Lilar wordt een nieuwe holle weg gemaakt voor fietsers en voetgangers om het gebouw integraal toegankelijk te maken van in de Fabiolalaan. Via langzame trappen vertrekt hier ook een wandeling het talud op.

De bestaande holle weg iets verder is nu grotendeels dichtgegroeid: die laten we in de toekomst ongemoeid en verder dichtgroeien. De holle weg aan Lilar vormt dan de nieuwe verbinding met het park. De vormgeving en maatvoering van holle weg en trappartij worden mede ingegeven door de sociale veiligheid die we hier willen bekomen: overzichtelijk en breed genoeg, maar ook zo dat boomkruinen in elkaar kunnen haken en een groene corridor vormen. De positionering, oriëntatie op de Fabiolalaan en het beoogde gebruik zijn zo vormgegeven om voldoende sociale controle te garanderen. Sociale veiligheid blijft echter een aandachtspunt in volgende fases. Eens boven laat het uit de holle weg opgeklommen nieuwe pad de parkweide zien in

zijn volle lengte. Voorbij het bouwvolume Lilar kiest het de kant van het all-wheelerspad, zodat ook de breedte, inclusief het groen van het talud, maximaal ervaren wordt. Samenvattend is op het plan een aaneenschakeling van diverse groene ruimtes te zien. De invulling, het gebruik en de meer gedetailleerde aanleg van publieke, groene plekken is onderwerp van de studie van het openbaar domein. Bv. de herlocalisatie van de - thans door de buurtbewoners gebruikte - groentuintjes maakt daar ook deel van uit. De wijk tuin lijkt hiervoor een mogelijke plek. Of bv. een sportkooi in het parkplein wordt ook onderzocht. Over de invulling van de publieke groene zones wordt in de volgende fase verder in gesprek gegaan met de buurt en betrokkenen.



impressie parkweide met mogelijke invullingen (amfitheater, groen eiland, grasweide ...)



Grasweide (beeld Zuidpark, Antwerpen)



Samentuinen (beeld Zuidpark, Antwerpen)



Amfitheater (beeld Bellahøj Friluftscene, Kopenhagen)



Tribune (beeld Park am Gleisdreieck, Berlijn)



Sportkooi (beeld Materialenkaai, Brussel)



Zandbak (beeld Bellevuepark, Leuven)



Beskatebare elementen (Nike Campus, Hilversum)



Recupereren van oude stationluifels (beeld Gent Sint-Pieters, Gent)



Speeltopografie (beeld Materialenkaai, Brussel)



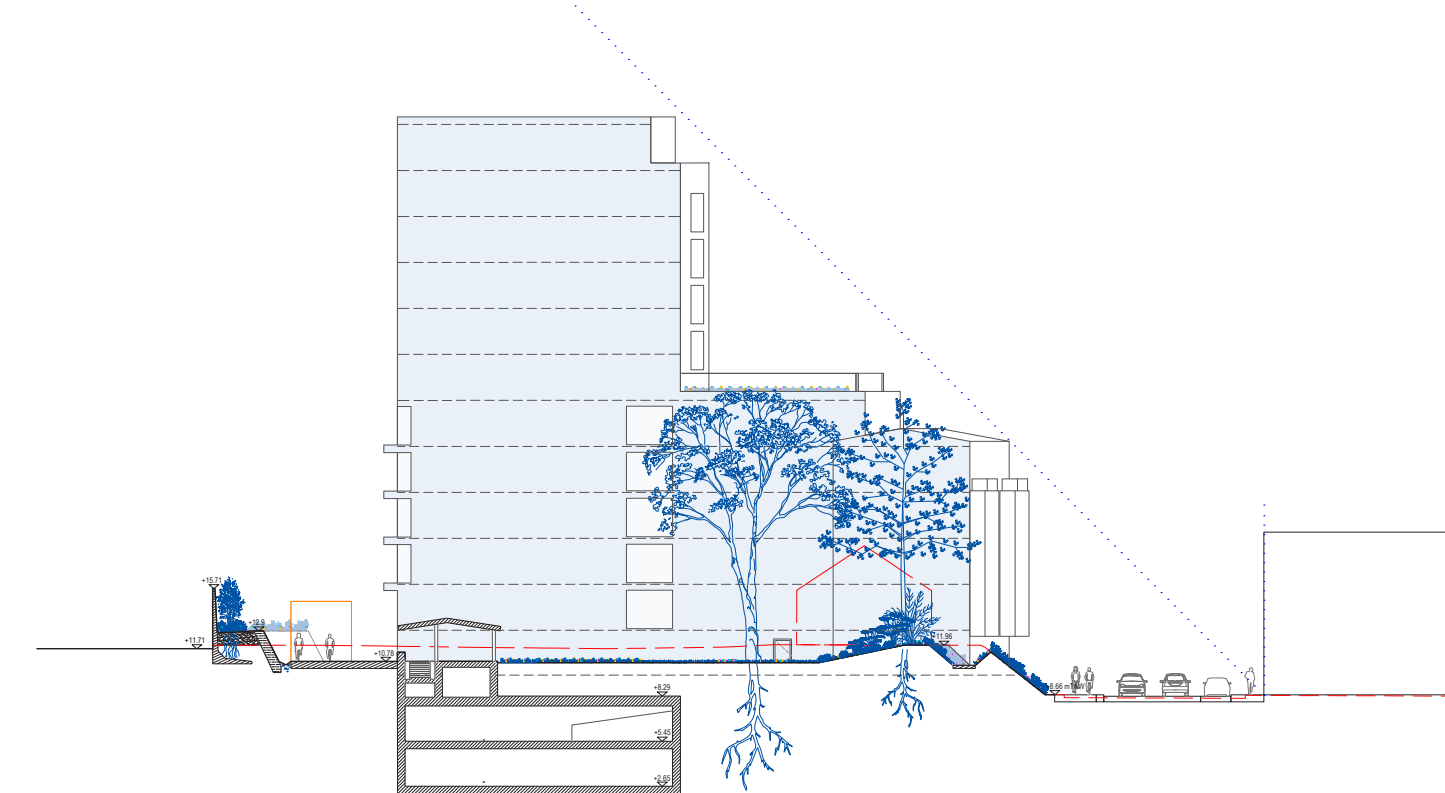
Groen eiland (beeld Parc Henri Matisse, Lille)



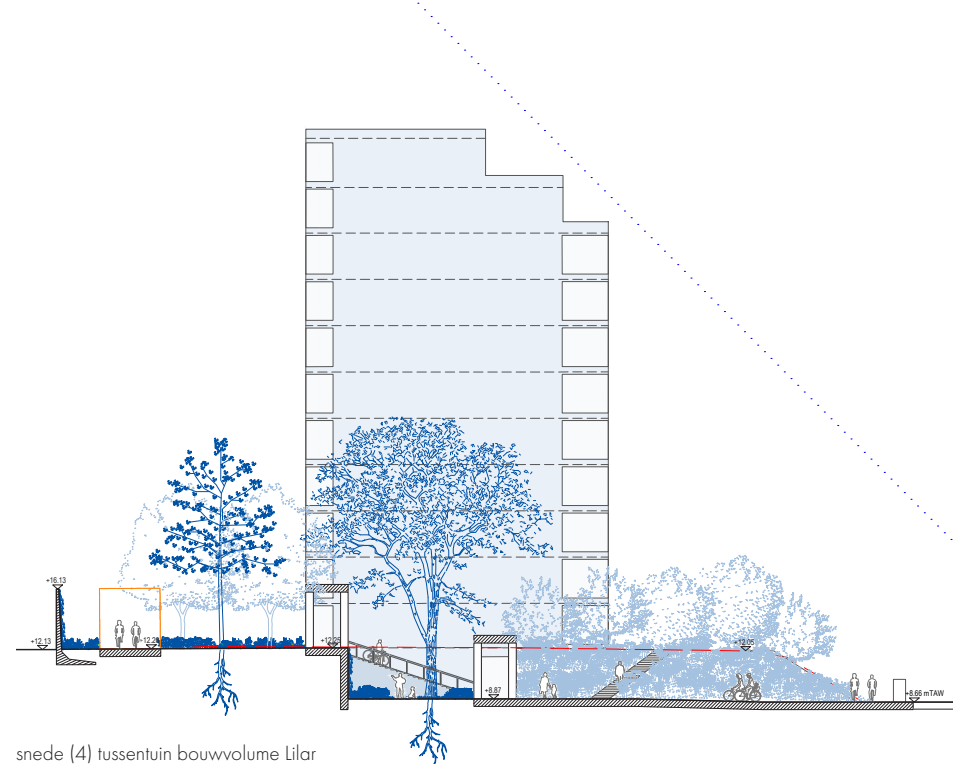
Zitrand (beeld park, Barcelona)



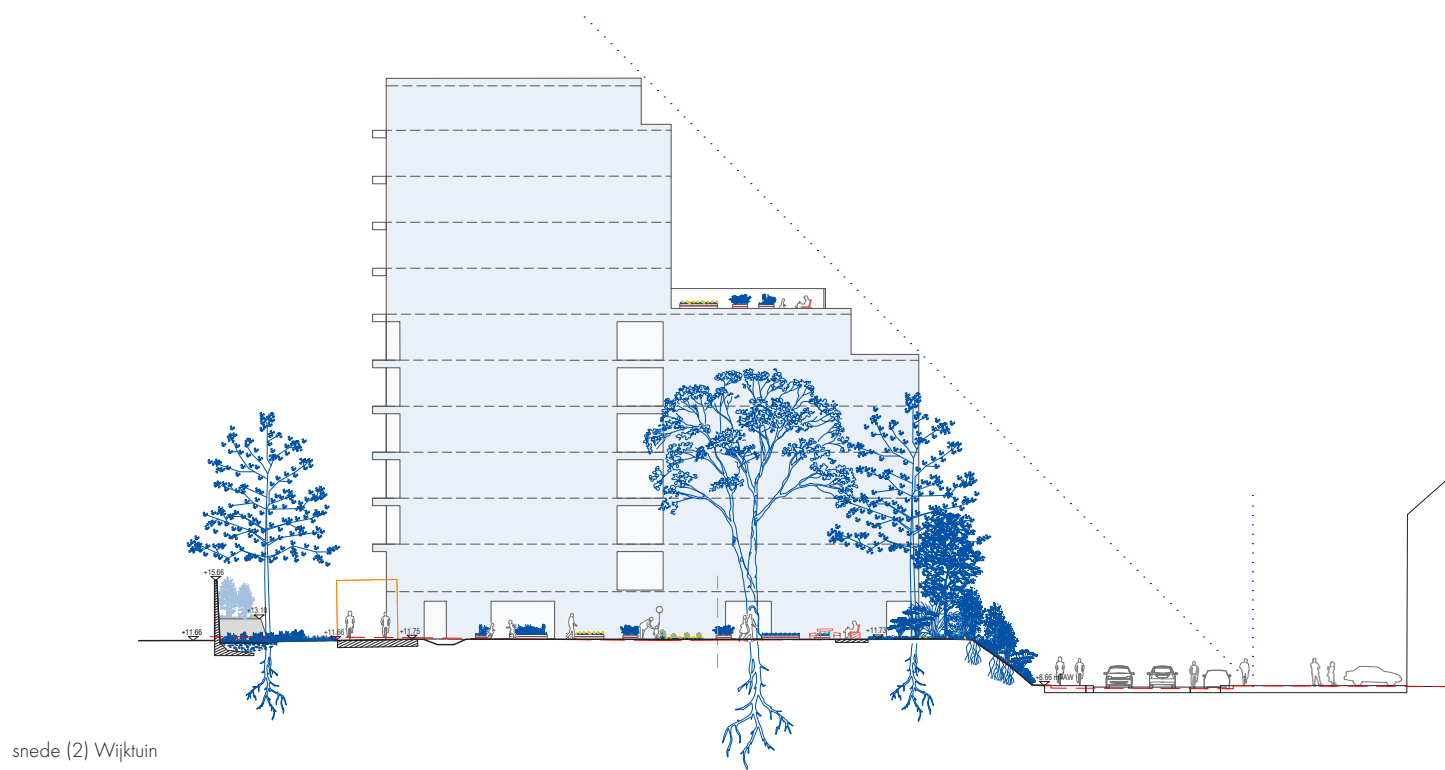
Schommels (beeld Bellevuepark, Leuven)



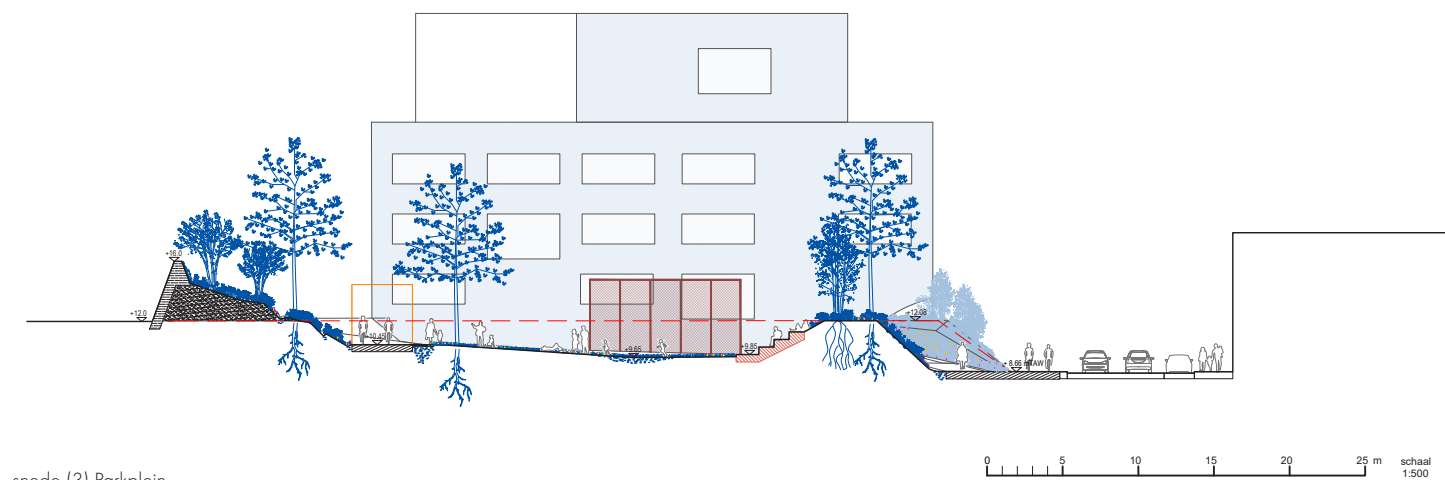
snede (1) tussentuin bouwvolume Sport/Aaigem



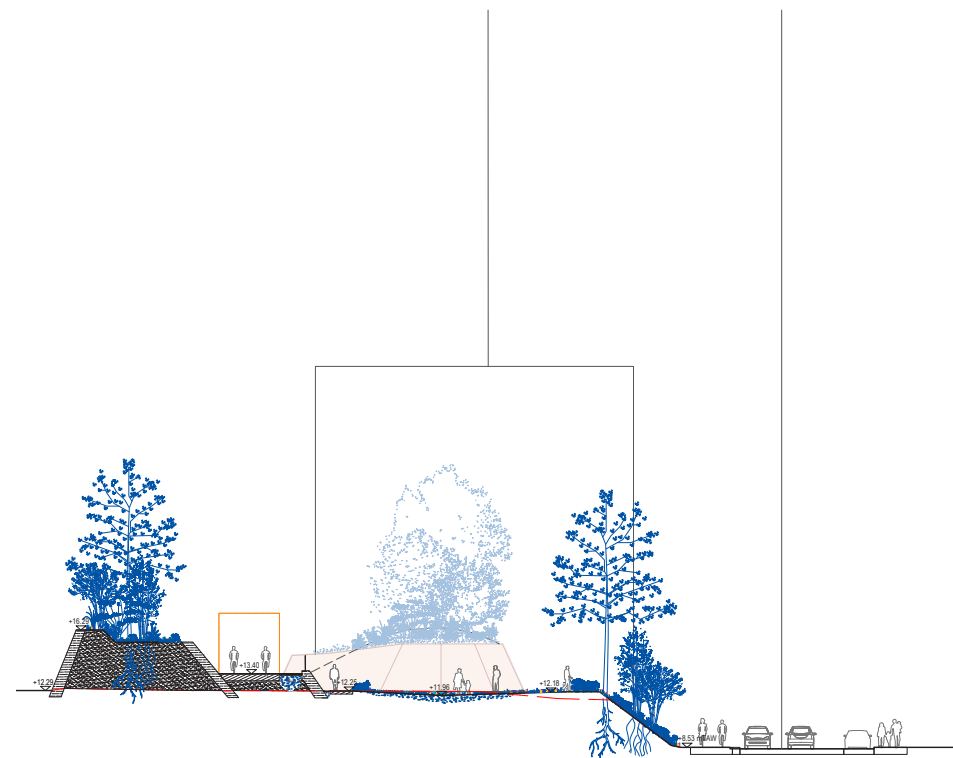
snede (4) tussentuin bouwvolume Lilar



snede (2) Wijktn



snede (3) Parkplein



snede (5) Parkweide

0 5 10 15 20 25 m schaal 1:500

Dwarse snedes op het talud zijn zuid-noordsneden. Van links naar rechts is telkens te zien: de geluidsmuur en een variabele groene berm, reliëf en invulling van het talud, de verbrede kruin van het bestaande talud en de Fabiolaan.

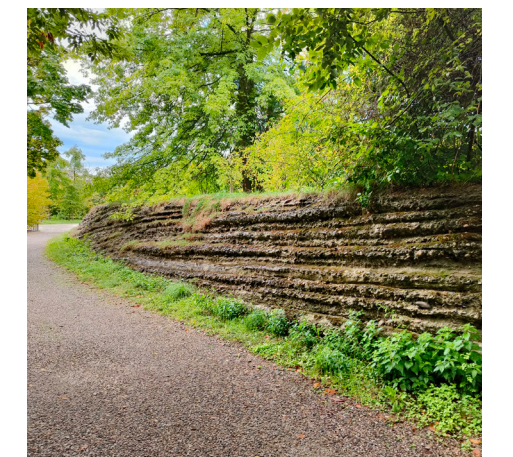
(1) door een tussentuin van bouwvolume Aaigem en Sport met een stevige nieuwe groene corridor tussen de geluidswand en het all wheelerspad, de collectief-private tussentuin, afgeschermd door een portico, de compacte ondergrondse garage, ruim volle grond, een toegangspad door het talud. We zien één gebouwvleugel van bouwvolume Sport of Aaigem in het aanzicht.

(2) door de buurt-wijktn: hier is de volle breedte van het talud voelbaar. Er is een open zichtrelatie tussen all wheelerspad en de wijktn die bv. een moestuin voor de buurt zou kunnen worden. We zien een gebouwvleugel met voordeuren in het aanzicht.

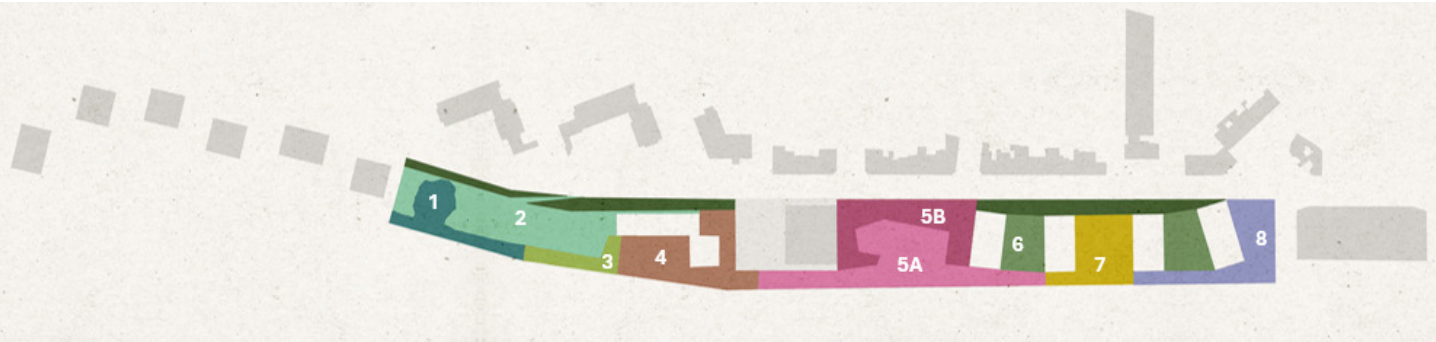
(3) door het parkplein, waar het nieuwe talud aan de geluidsmuur en het bestaande talud samen de groene wanden voor het parkplein vormen. Met een gewijzigde topografie wordt de verbinding tussen Fabiolalaan en all wheelerspad gemaakt. In aanzicht zien we het Stadsgebouw.

(4) door de tussentuin van bouwvolume Lilar en door de integraal toegankelijke holle weg naar de Fabiolalaan. Het aanzicht toont een gebouwvleugel en de trap naar de parkweide.

(5) door de parkweide over de volle breedte van het talud met fiets- en wandelpaden. Het reliëf is bespeelbaar, vormt een groene kop met erachter de gebouwen van Rinkkaai in aanzicht.



referentiebeelden groene inrichting als nieuwe geluidswand naast all-wheelerspad (Bauhaus Weimar, Vogt - BaseLink Allschwil, Vogt - Novartis Campus, Vogt)



afstroomgebieden in het projectgebied - een vorige versie in het ontwerpend onderzoek voor de inrichtingsstudie

- buffer en infiltratie 'bioswale'
- buffer en infiltratie (ondiepe) wadi
- waterbufferingskratten
- D400 ondergrondse bufferbuis
- water neutraal talud (bestaand)
- water neutraal talud (ontwerp)
- infiltratie groene strook (doorlatende verharding of halfverharding)



ontwerpoplossingen waterhuishouding - een vorige versie in het ontwerpend onderzoek voor de inrichtingsstudie

Nodige buffervolumes volgens GSVH 2023		
1	All wheelers segment 1 thv parkweide	12,5 m³
2	All wheelers segment 2 thv parkweide	10,9 m³
3	Parkweide	29,2 m³
4	All wheelers segment 3 thv bouwveld west	21,5 m³
5A	Parkplein hoge gedeelte	75 m³
5B	Parkplein lage gedeelte	32 m³
6	Tussentuinen(en)	9,4 m³
7	Wijktuin	23 m³
8	All wheelers segment 4 incl. Toegangsplein thv bouwveld oost	51 m³

samenvatting van de nodige buffervolumes per afstroomgebied (tussentijds onderzoek)

All wheelers segment 1 thv parkweide						
Te bufferen						
	B	L	D(H)	m ²	Coeff.	m ² met coeff. m ³
All wheelers	4	73		292	1	292
Keermuur > 4/4		73	1.5	109.5	0.8	88
Totale oppervlakte (m ²)				402		380
Totale oppervlakte (Ha)						0.03796
						Te bufferen m ³ -> 12.5
Maatregelen						
	B	L	D	m ²		m ³
Groen infiltratie strook	1.5	73	-	109.5		2.63
Buffer en infiltratie wadi	-	-	0.25	40		10
Totaal m ³ maatregelen ->						12.6

voorbeeld van de berekening van de nodige buffervolumes en de dimensionering van de nodige maatregelen (tussentijds onderzoek)

De hemelwaterstudie die in dit kader werd opgemaakt, is gebaseerd op een tussentijdse onderzoeksversie van het inrichtingsplan en niet op het finale voorliggende plan. De studie werd uitgevoerd tijdens het traject van de inrichtingsstudie om het ontwerp een eerste maal te toetsen aan de geldende randvoorwaarden en eventuele knelpunten vroegtijdig in beeld te brengen. De schema's en resultaten dienen dan ook in die context te worden gelezen.

De hemelwaterstudie vertrekt vanuit de randvoorwaarden van de nieuwe Richtlijn Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater 2023, die vanaf 7 januari 2025 van kracht is voor de publieke ruimte. Het streefdoel bedraagt 430 m³/ha buffervolume, of 330 m³/ha indien infiltratie mogelijk is, gecombineerd met een infiltratieoppervlakte van minimaal

8%. Bij de berekening van de oppervlakken worden volgende coëfficiënten gehanteerd: 1,0 voor ondoorlatende oppervlakken, 0,5 voor halfverharde oppervlakken, 0,8 voor onverharde oppervlakken met een helling groter dan 4/4, en 0,4 voor onverharde oppervlakken met een helling kleiner dan 4/4. Als leidraad voor een duurzaam waterbeleid wordt de Ladder van Lansink gehanteerd. Deze prioriteert achtereenvolgens: het vermijden van afstroom door verharding te minimaliseren, hergebruik van regenwater, infiltratie, buffering met vertraagde afvoer, lozing op de RWA-leiding, en als laatste optie lozing op de gemengde riolering. Op basis van beschikbare onderzoeksdocumenten (Bijlage 14 – Evolta Nota inventarisatie, p. 17 en Bijlage 19 – Rapport infiltratieproeven Rinkkaai) wordt aangenomen dat de bodem in het talud geschikt is voor infiltratie. Tevens zullen bijkomende

infiltratieproeven worden uitgevoerd om een correct en volledig beeld te verkrijgen van de infiltratiecapaciteit van de bodem binnen het projectgebied.

Bij de aanleg van infiltratievoorzieningen zoals wadi's wordt een onderscheid gemaakt tussen ondiepe wadi's (diepte < 40 cm), die geschikt zijn voor zowel infiltratie als buffering, en diepe wadi's (diepte > 40 cm), die omwille van bodemverdichting enkel voor buffering in aanmerking komen. Het onderzoek hanteert als basisprincipe dat steeds wordt gekozen voor natuurlijke oplossingen, waarbij technische ingrepen enkel worden ingezet wanneer strikt noodzakelijk.

In het vervolgtraject, tijdens het ontwerptraject van het openbaar domein, zal een uitvoerige en volledige hemelwaterstudie worden opgemaakt samen met het definitieve ontwerp.



afstroomgebieden in het projectgebied, met de laatste versie van het inrichtingsplan

Op basis van de laatste versie van het inrichtingsplan werd een eerste intekening gemaakt van de nieuwe afstroomgebieden binnen het projectgebied. Deze verkenning laat toe de grote lijnen van de waterhuishouding in kaart te brengen en vormt de basis voor verdere uitwerking in het volgende ontwerptraject.

Gelijkaardige ontwerpmaatregelen als in de eerdere onderzoeksversie worden voorzien, zoals wadi's, infiltratiestroken en bufferzones, in de volgende fase. Dit zal gebeuren volgens dezelfde methodologie en principes (GSVH en de Ladder van Lansink), samen met de gegevens van de laatste infiltratieproeven. Deze maatregelen zijn dus in dit stadium evenwel nog niet concreet uitgewerkt of ruimtelijk vastgelegd.

Wel kunnen we stellen dat voor de meeste afstroomgebieden er al voldoende groenruimte wordt voorzien om bovengronds te infiltreren/bufferen.

Belangrijke aandachtspunten zijn de verharde zones die afhellen in de richting van de Fabiolalaan, bv. de toegangspaden van het parkplein of het brede voetpad aan de 'tenen' van de bouwvolumes. In deze zone is de beschikbare ruimte voor infiltratievoorzieningen beperkt, door het samenspel van diverse ruimtelijke claims: het dubbelrichtingsfietspad, afvalstraatjes, toegangen tot publieke ruimtes en publieke plinten van de aangrenzende bouwvolumes. Het minimaliseren van technische ingrepen blijft een streefdoel. De context van het ontwerp en projectambities zullen

echter mee in deze afweging worden genomen, waardoor we voorlopig een beperkte toepassing van technische ingrepen niet kunnen uitsluiten. Met andere woorden voorzien we in de probleemzones, waarvan we nu verwachten dat oppervlakkige infiltratie een knelpunt kan vormen, infiltratiebuizen en/of kratten in de raming.

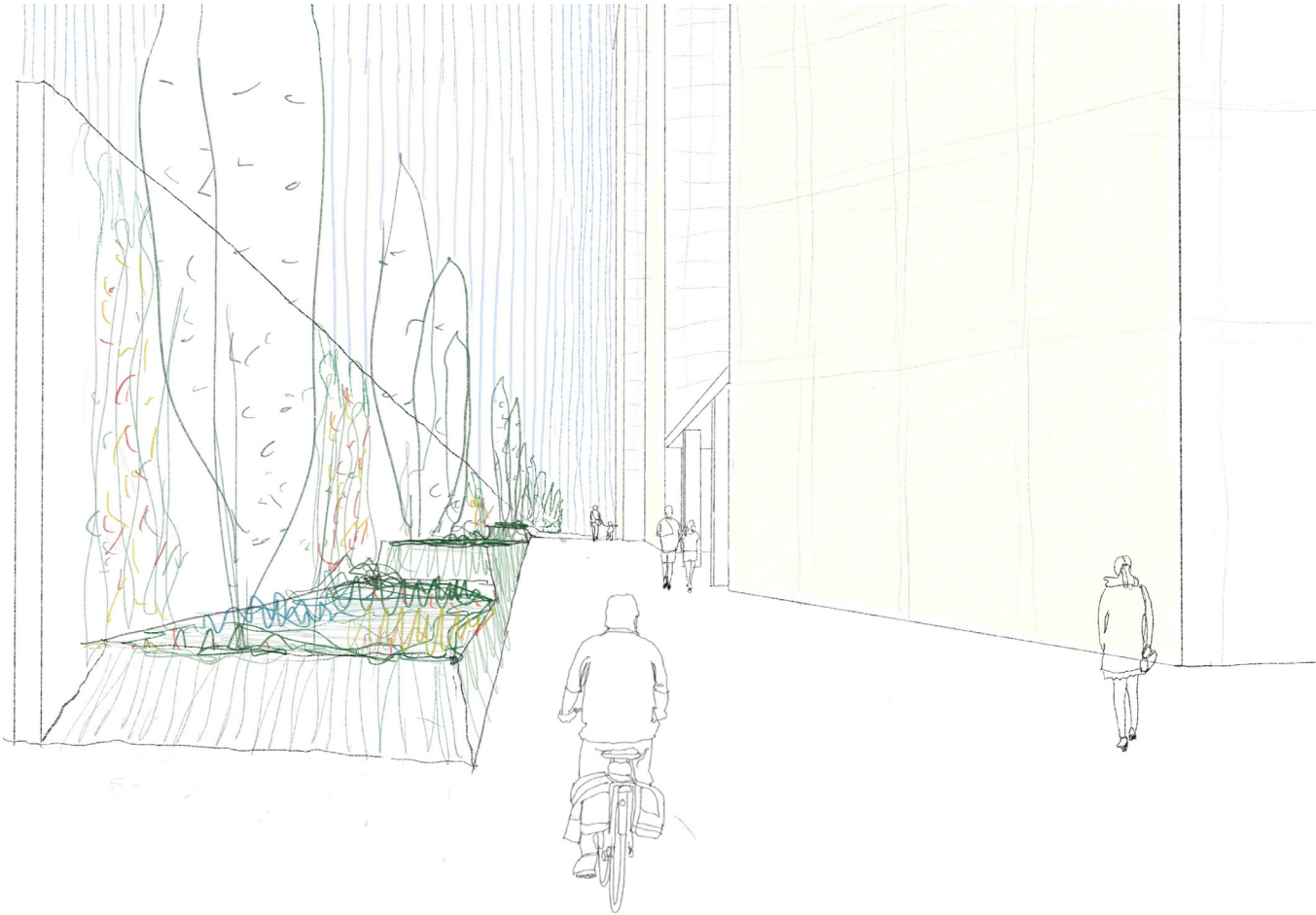
De finale afmetingen van de groenstroken, wadi's en infiltratiezones worden verder bepaald in de volgende fase, wanneer de hemelwaterstudie volledig en gedetailleerd zal worden uitgewerkt op basis van het definitieve ontwerp.

4. mobiliteit

Het talud is autovrij. Het enige toegelaten gemotoriseerd verkeer zijn de hulpdiensten en verhuishagens. Het all wheelerspad is voldoende ruim gedimensioneerd om iedereen zijn plaats te geven: doorgaande fietsers, voetgangers, fietsende kinderen, skaters, de postbode met de fiets. Het fietspad is minstens 4m breed, ter hoogte van de bebouwing wordt het all wheelers pad 7m breed. In een volgende fase kan ook ingezet worden op materiaalnuances, plaats voor skateprikkel en de wisselwerking interactie met en afscherming van de publieke ruimtes.



referentiebeelden ontwerp onderzoek verdere uitwerking all-wheelerspad: verbreden en variëren van vegetatiepallet en -dichtheden als manier om snelheid te sutren (Parc Angeliques, MDP); combinatie materialen (beton en kasseien) als signalisatie en horizontale indeling (Bellevuepark, H+N+S)

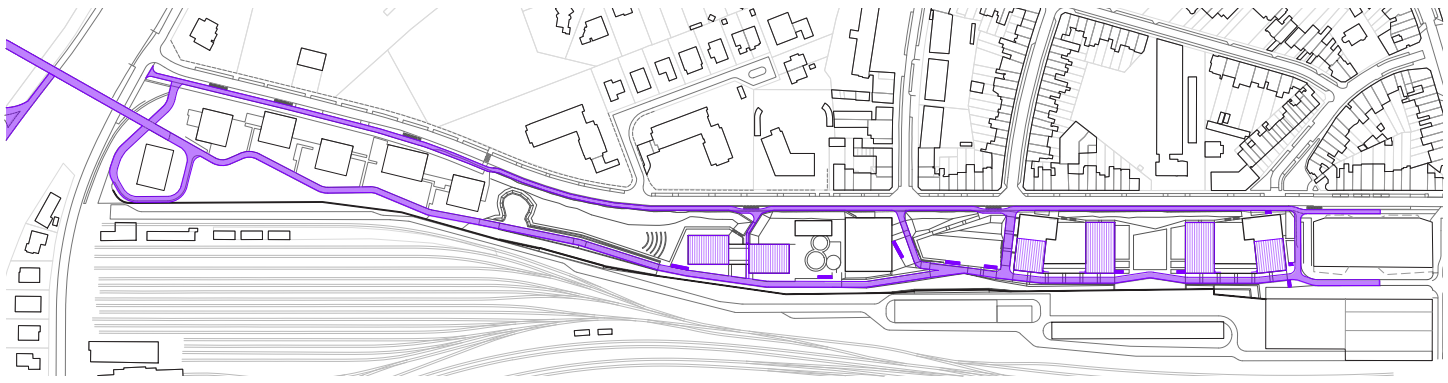


impressie all-wheelerspad thv. het Aaigem ensemble, 7 m breed met voldoende ruimte voor fietsers, voetgangers en sporten met kleine wielrijes

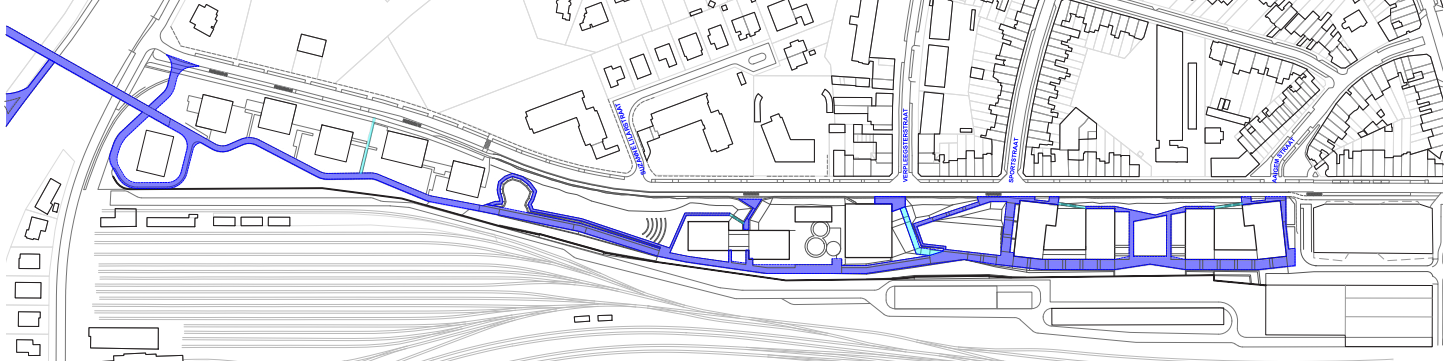
Tussen de Fabiolalaan en elk bouwvolume is er een integraal toegankelijk traject om bv. afval weg te brengen, voor bewoners met een boodschappentrolley, voor een rolstoel of kinderwagen etc. Onder bouwvolumes Sport en Aaigem zit een ondergrondse parkeergarage die ontsluit in de Fabiolalaan via 2 aparte toegangen. Hierdoor ligt de parking op aanvaardbare afstand van alle woningen. De parking voorziet ook in bezoekers-

parkeerplaatsen, volgens de normen van Stad Gent en de MOBER. De MOBER wordt geactualiseerd voor het verkavelingsaanvraagdossier. Een pakjeswand kan geïntegreerd worden in bouwvolume Aaigem en is ook voor gemotoriseerde pakjesdiensten bereikbaar via de Fabiolalaan of Boentweg. De afvalophaling gebeurt per bouwvolume: in elk gebouw komen ca. 115 wooneenheden en elk bouwvolume heeft zijn eigen afval-

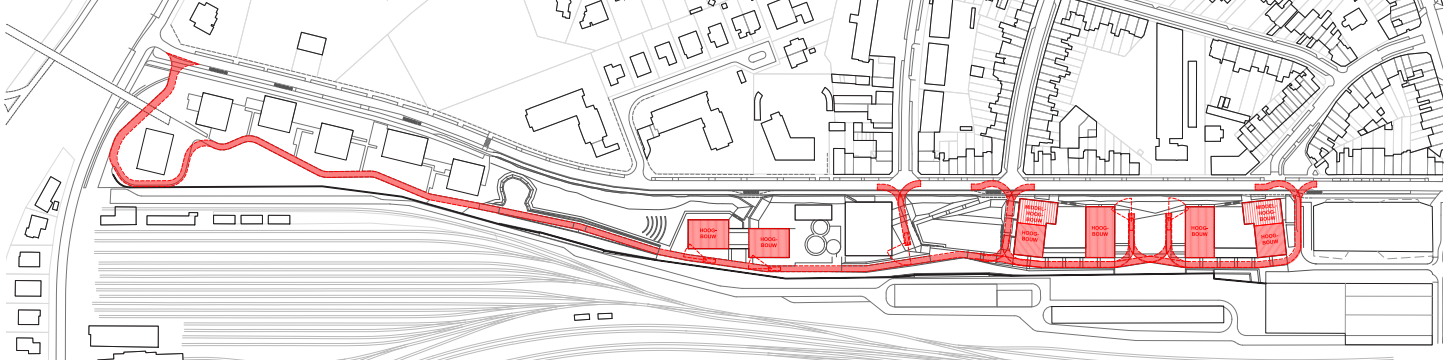
straatje. De afvalophaling gebeurt in de Fabiolalaan, zoals ook voor het project Rinkkaai en voor het project van het stadsgebouw. De vuilniswagens rijden zonder manoeuvreren de Fabiolalaan af en kunnen alle afvalophalingen op dezelfde manier aan de rechterkant van de wagen uitvoeren. Er is geen interactie met de fietsers, die worden achter de afvalstraatjes geleid.



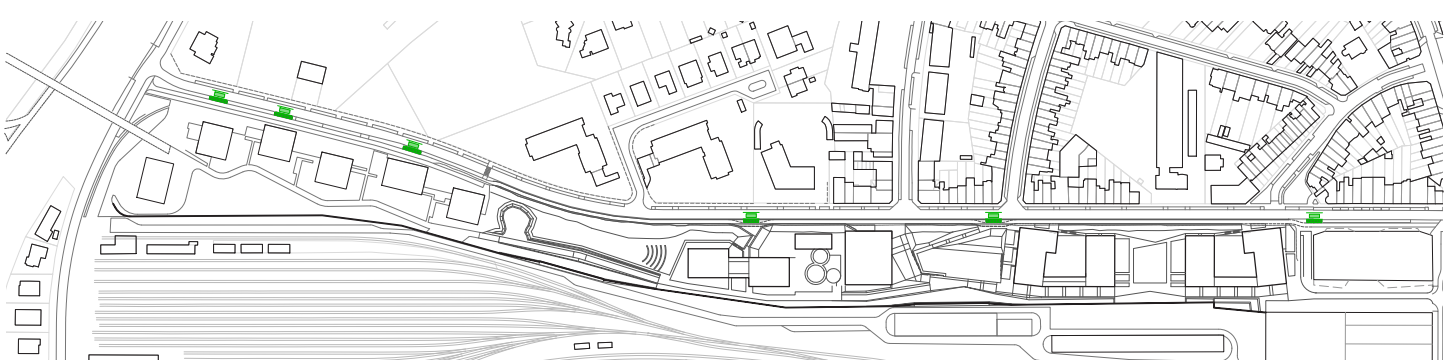
schema fietscirculatie, met een bovenlokale fietsas (fietsnelweg) op het talud en een lokale as in de Fabiolalaan (dubbelrichting fietspad), de private fietsenstallingen in de bouwvolumes en de publieke stallingen aan de ensembles en publieke ruimtes



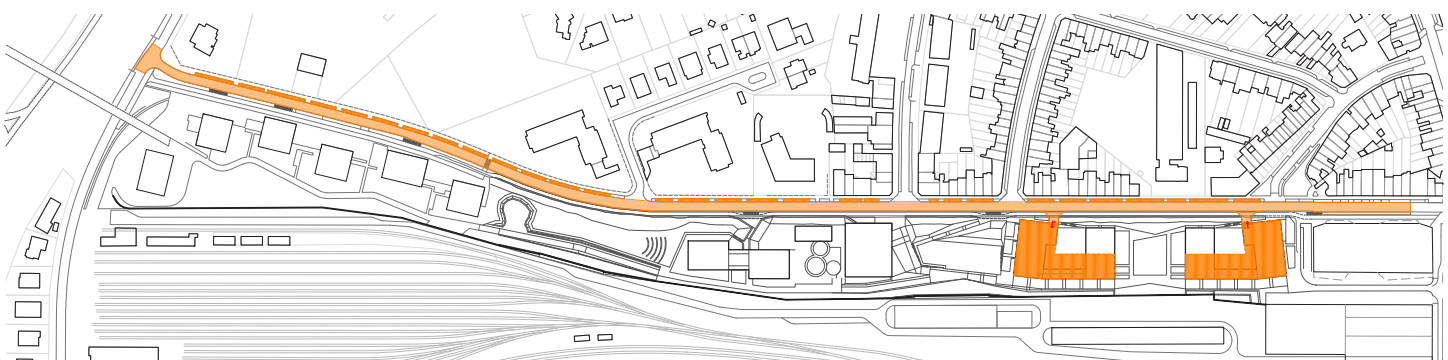
schema integraal toegankelijke trajecten, waar het all-wheelerspad en de dwarse verbindingen naar de Fabiolalaan volledig integraal toegankelijk zijn, met op bepaalde plaatsen in het traject een steilere helling of trappenpartij omwille van het grote hoogteverschil (aangeduid in lichtblauw)



schema brandweercirculatie en bereikbaarheid bouwvolumes, met verdeling hoogbouw (HB) en middelhoogbouw (MHB)



schema afvalophaling IVAGO, met één afvalstraatje (5 ondergrondse containers) per bouwvolume; dezelfde oplossing als Rinkkaai; geen conflict met fietsers

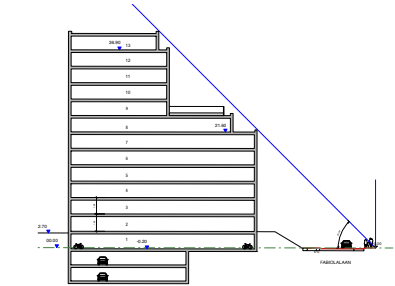


schema autocirculatie en aanduiding twee ondergrondse parkings, met de in- en uitrit in de Fabiolalaan

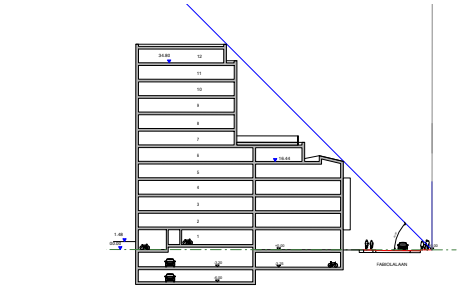
5. wonen en de toekomstige bewoners

Het woonprogramma bestaat uit sociale en budgethuurwoningen, die verdeeld worden over 3 bouwvolumes (Aaigem, Sport en Lilar) waarbij elk bouwvolume bestaat uit twee gebouwdelen (oostelijk en westelijk gebouwdeel), met elkaar verbonden door een overdekte gaanderij. Per bouwvolume zijn er ca. 115 wooneenheden voorzien (dus 3 keer 115 wooneenheden van diverse grootte, 1 tot 4 slaapkamers). Er zijn meerdere voordeuren en trap- en liftkeren per bouwvolume waardoor het aantal wooneenheden per circulatie gelimiteerd is (betere toeëigening, betrokkenheid, beheersbaarheid).

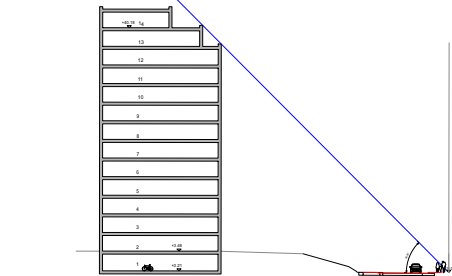
De bouwvolumes Sport- en Aaigem staan dwars op de K. Fabiolalaan. Daardoor wordt de beschaduwing van de bestaande woningen beperkt in tijd en kijken deze uit op een groene overkant, doorsneden door dwarse gebouwen. Door de dwarse inplanting krijgen de groene tussenruimtes tussen de gebouwen ook meer zon. De hoogte valt onder de 45°-regel t.o.v. de rooilijn aan de noordzijde van de Fabiolalaan en verloopt in twee of drie trappen, zodat het gebouwdeel uit herkenbare delen bestaat; een continu doorgaande vertrapping onder de 45°-grens wordt uitgesloten, omdat dit als schaalvergroterend wordt



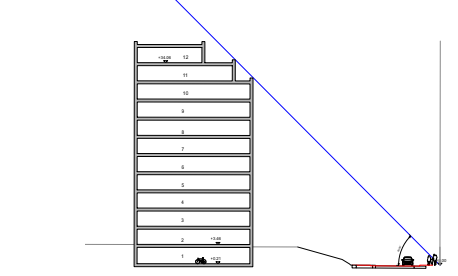
snedes door oostelijke vleugel bouwvolume Sport, westelijke vleugel bouwvolume Aaigem



snedes door westelijke vleugel bouwvolume Sport, oostelijke vleugel bouwvolume Aaigem



snedes door oostelijke vleugel bouwvolume Lilar

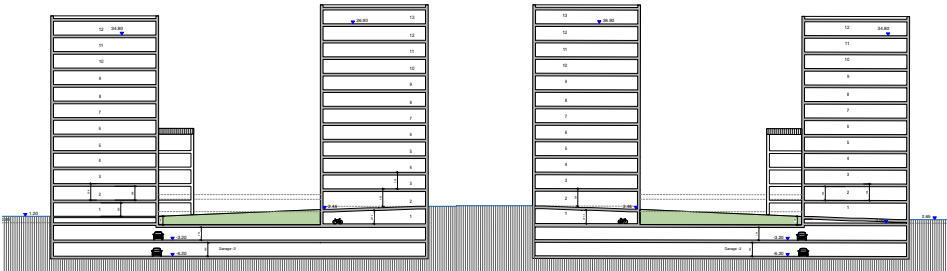


snedes door westelijke vleugel bouwvolume Lilar

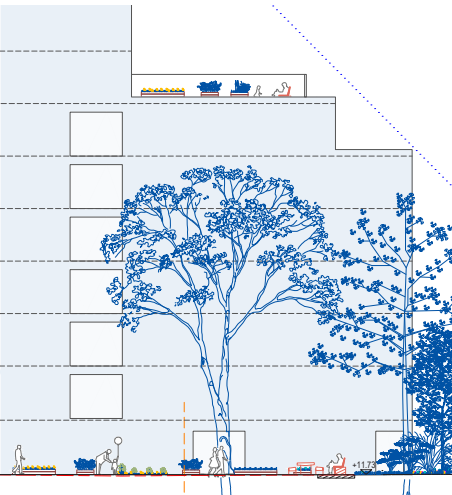
gezien. Dit ligt anders voor het bouwvolume Lilar, waar de diepte loodrecht op de K. Fabiolalaan beperkt is.

Per bouwvolume is er een privaat-collectieve tuin (in collectief gebruik voor de bewoners ervan), telkens bereikbaar uit de Fabiolalaan, van op het all wheelerspad en rechtstreeks uit de woningen. De overdekte gaanderij vult deze tuin aan met overdekte buitenruimte.

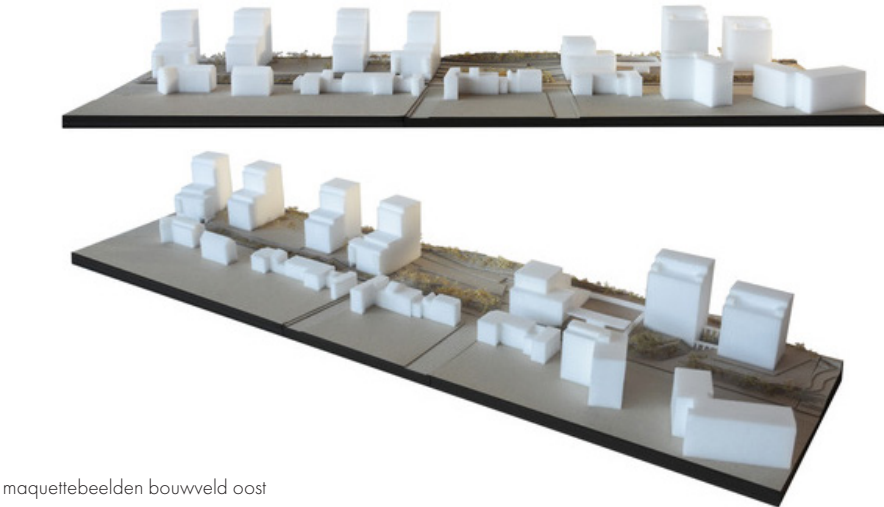
Om geen beslag te leggen op het openbaar domein of de tuinen zijn de terrassen van de appartementen inpandig, behalve aan de zuidkant – het all-wheelerspad - waar beperkte uitgravingen toegestaan worden, voor schaduw en om de dwarse bebouwing een richting te geven. De gebouwdelen die aan de Koninging Fabiolalaan het talud doorbreken, bieden dan weer een architecturale respons op de typerende bebouwing van de overkant.



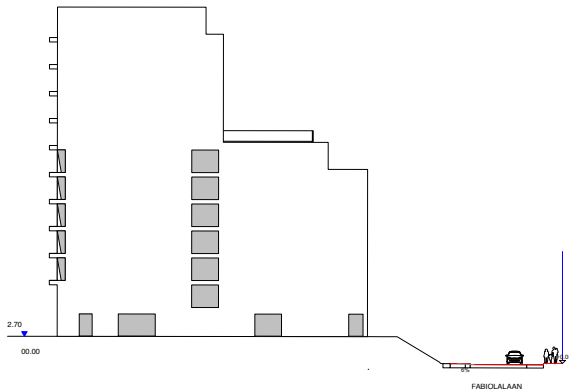
langsnedes door bouwvolumes Aaigem en Sport



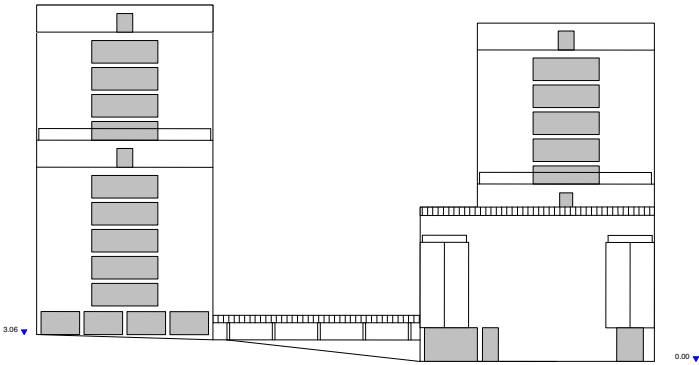
tweede maaiveld als terras voor de hoogbouw



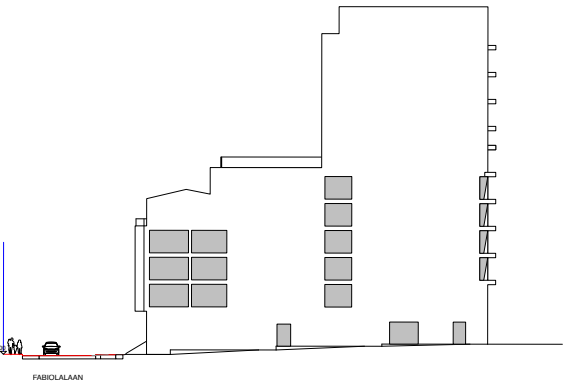
maquettebeelden bouwveld oost



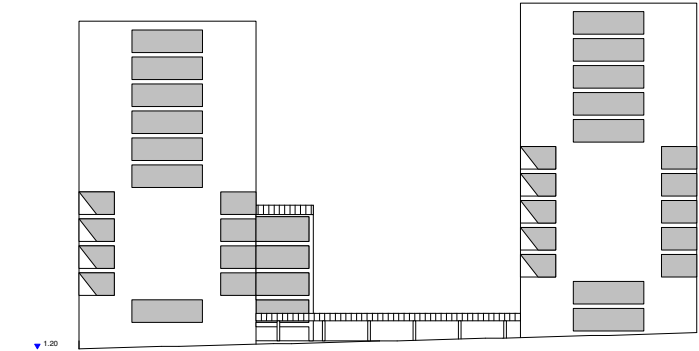
Aanzicht vanuit Wijktaun op vleugel bouwvolume Sport-/Aaigem



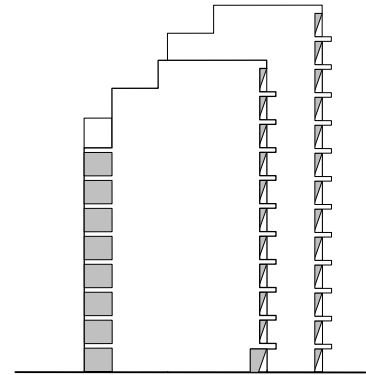
Aanzicht vanuit Fabiolalaan op bouwvolume Sport-/Aaigem



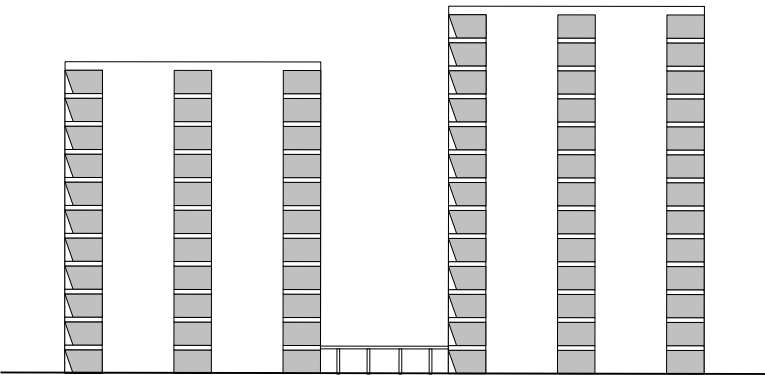
Aanzicht vanuit Parkplein/Boentweg op vleugel bouwvolume Sport-/Aaigem



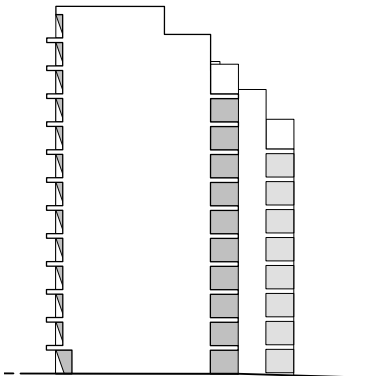
Aanzicht vanuit All-Wheelerspad op bouwvolume Sport-/Aaigem



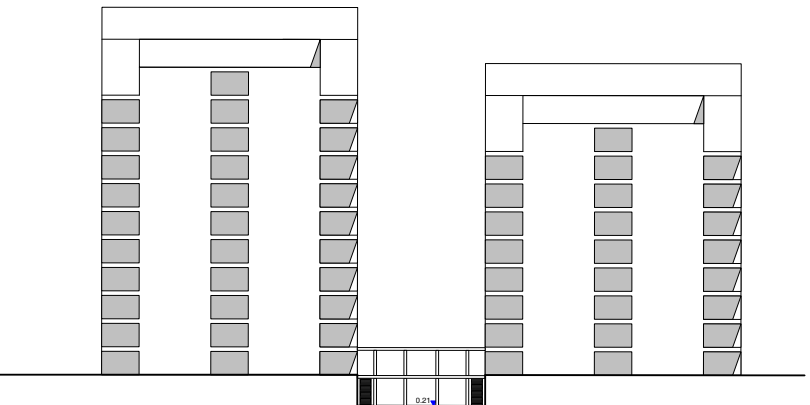
Aanzicht vanuit Parkweide op vleugel bouwvolume Lilar



Aanzicht vanuit All-Wheelerspad op bouwvolume Lilar



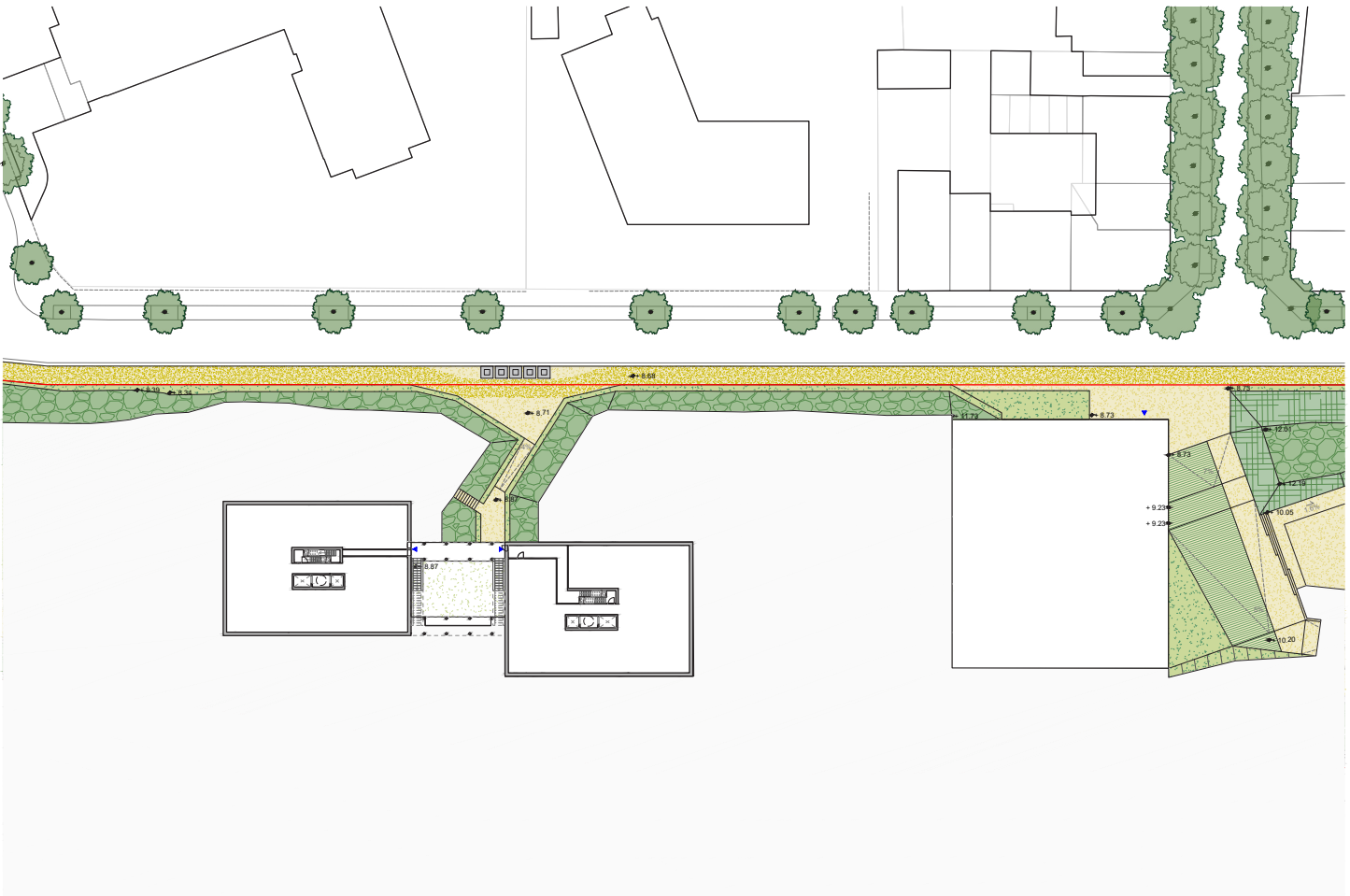
Aanzicht vanuit Stadgebouw op vleugel bouwvolume Lilar



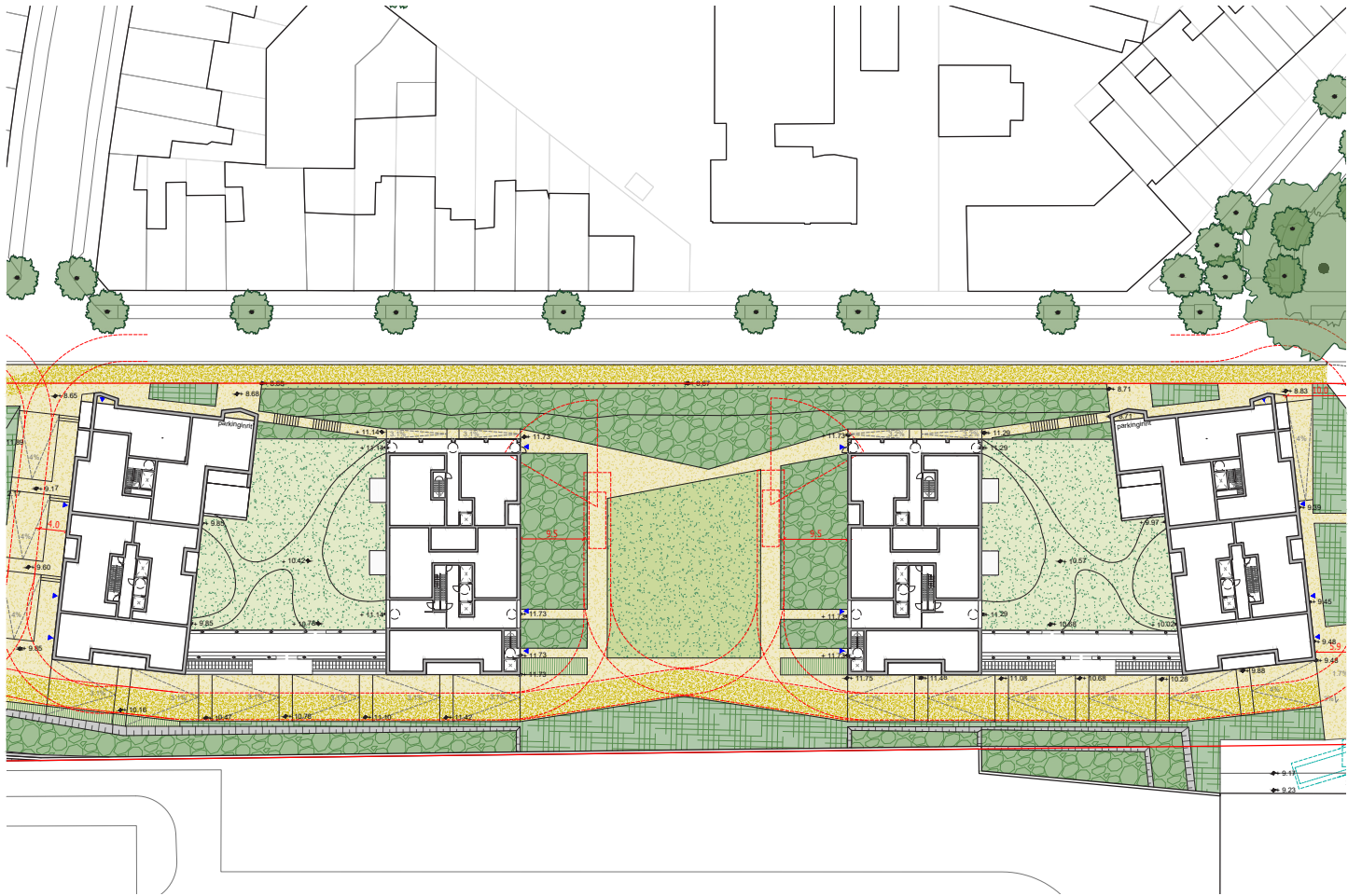
Aanzicht vanuit Fabiolalaan op bouwvolume Lilar



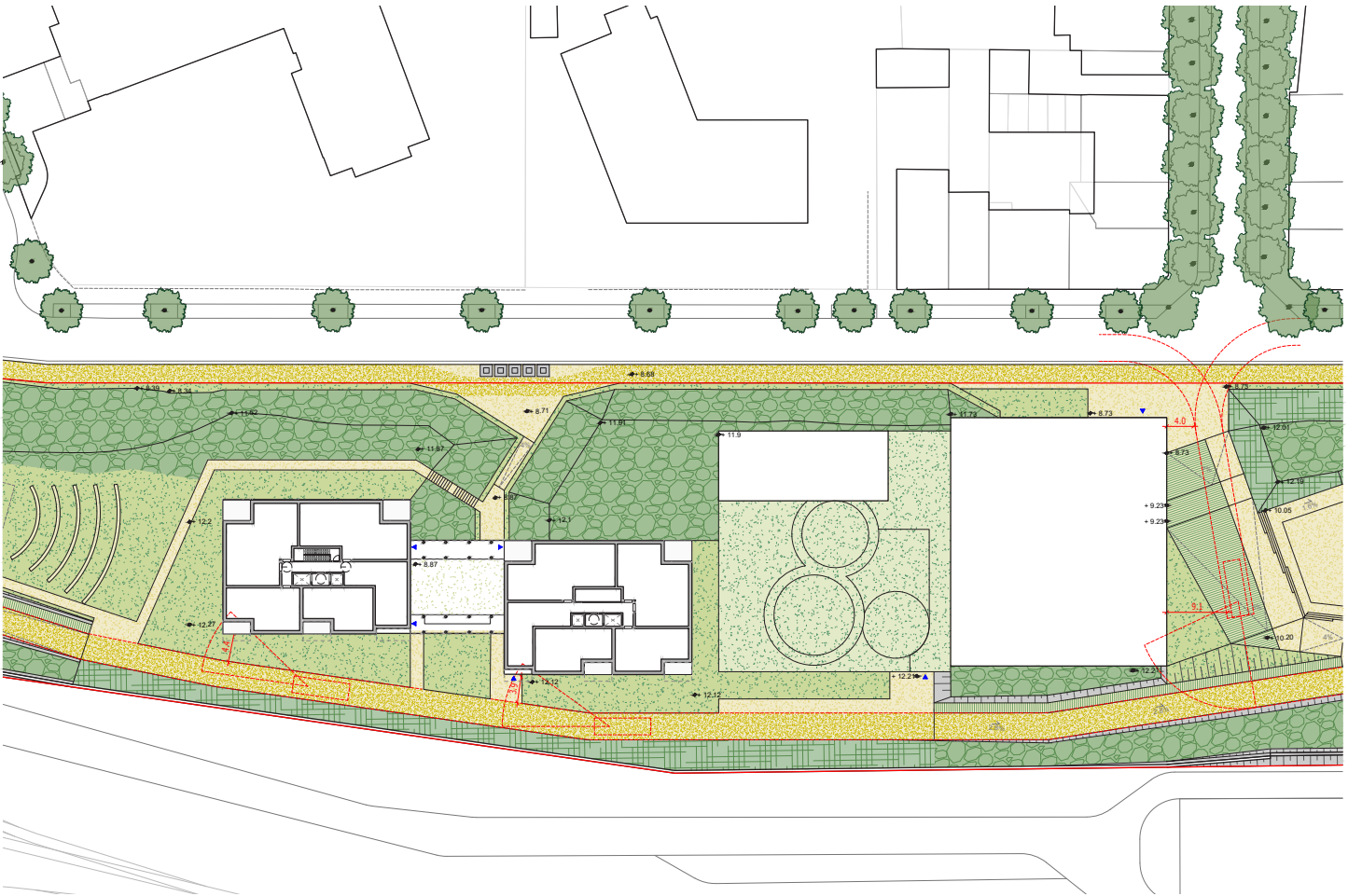
mogelijke indeling gelijkvloersplan bouwvolume Sport & Aigem ('laag' - niveau Kon. Fabiolalaan)



mogelijke indeling gelijkvloersplan bouwvolume Lilar ('laag' - niveau Kon. Fabiolalaan)



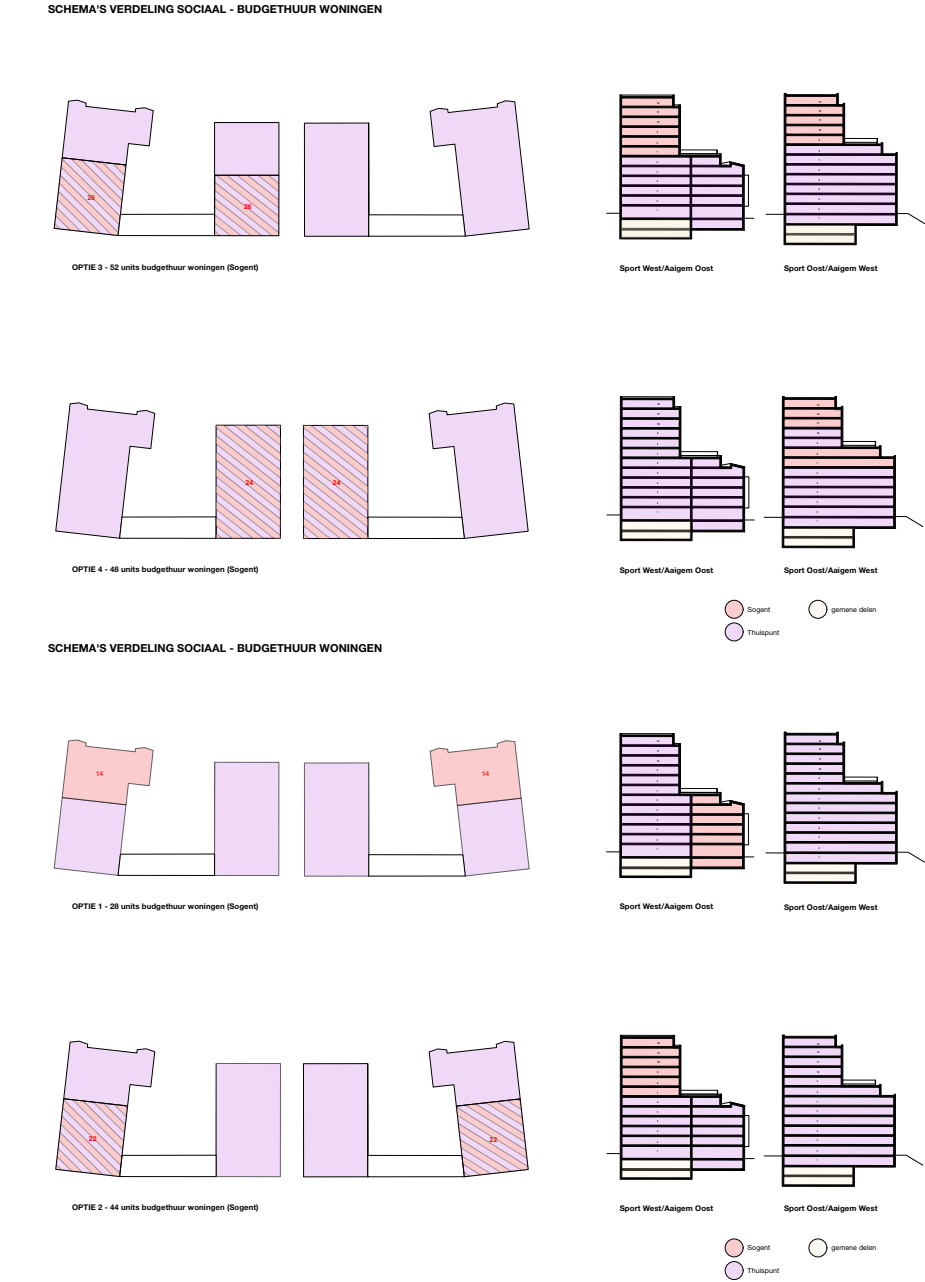
mogelijke indeling gelijkvloersplan bouwvolume Sport & Aigem ('hoog' - niveau Wijk tuin)



mogelijke indeling gelijkvloersplan bouwvolume Lilar ('hoog' - niveau Parkweide)

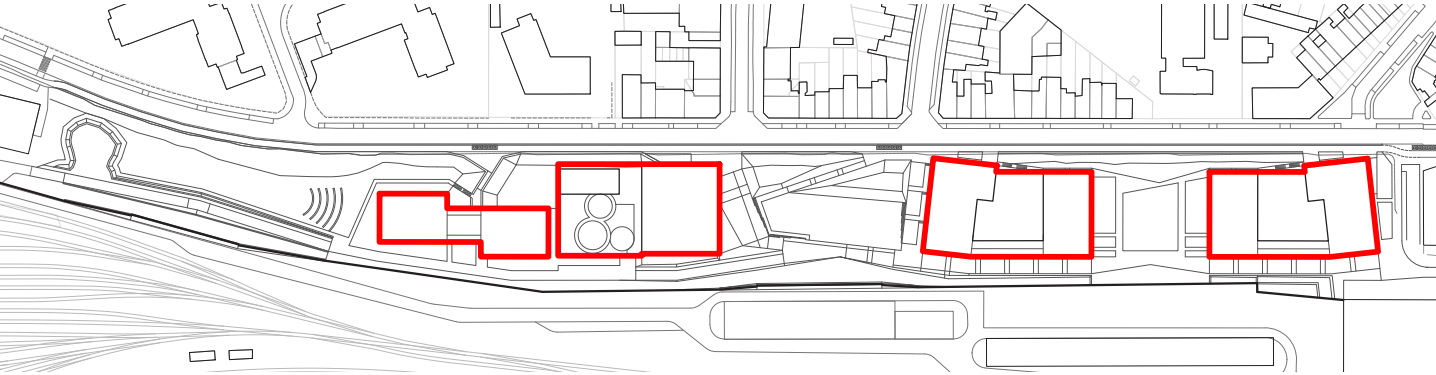
Iedere bewoner heeft toegang tot fietsenstallingen in zijn gebouwdeel, bereikbaar via de binnencirculaties en via buiten. Er zit een parkeergarage onder het bouwvolume Aaigem en Sport, voor bewoners van de drie bouwvolumes (ook voor Lilar) en voor bezoekers. We houden rekening met de parkeernormen van Stad Gent voor private en publieke functies. De budgethuurwoningen worden slim ingepland om in de gele parkeerzone te blijven. Maw. moeten er geen extra bezoekersparkeerplaatsen voorzien worden voor de budgethuurwoningen. De liften van de woningen lopen niet door tot de parkeergarage; zo wordt de fiets het meest nabije vervoermiddel. De garages hebben aparte toegangen voor voetgangers rechtstreeks via het openbaar domein: zo worden bewoners die in het bouwvolumes wonen en diegene die verderop wonen gelijk behandeld. De toegangen voor auto's zitten op de Fabiolalaan.

De gebouwen worden ontworpen met centrale stijggangen waarrond de woningen geschikt worden. Appartementen gericht naar het oosten, westen of zuiden kunnen ramen aan slechts één zijde hebben, waarbij de zijgevels in de inpandige terrassen de belichtingshoek verruimen, maar appartementen op het noorden moeten altijd minstens overhoeks zijn, met bijkomend licht aan de oost- of westkant. Twee stijggangen in hetzelfde gebouwdeel kunnen door een gang verbonden worden, waardoor meerdere mogelijkheden tot adresvorming ontstaan: appartementen kunnen met hun adres verbonden zijn door de verst verwijderde stijggang (de dichterbij gelegen lift blijft dan bijvoorbeeld voorbehouden voor de hoger gelegen appartementen). Een haalbaarheidsonderzoek wees uit dat in dit opzet, binnen de eisen die de brandweer aan ontsluiting stelt, een grote verscheidenheid



aan appartementsgroottes mogelijk is. Het opzet laat dus ontwerp- en programmeervrijheid toe.

Tot slot is er een tabel met gedetailleerde hoeveelheden (BVO, fietsen-stallingen, parkeerplaatsen ...) toegevoegd als bijlage 'Cijfers Architectuur' achteraan deze bundel.



schema met aanduiding van de private kavels in het openbaar domein



beeldkwaliteitsnota architectuur

De drie bouwvolumes Aaigem, Sport en Lilar presenteren zich architecturaal samen als één gelede eenheid. De geledingen waaruit dit geheel bestaat zijn de hoogbouw- of middenhoogbouwdelen, de gebouwdelen aan de Fabiolalaan, de oostelijke en de westelijke delen van de bouwvolumes. Dit vraagt een materialisering die consistent is over de drie bouwvolumes en hun bestanddelen, met één of desgevallend enkele hoofdmaterialen die de gevels domineren. Bijkomende materialen in kleinere percentages van het totale oppervlak van de bouwschil zijn toegelaten; deze kunnen een grotere variatie in kleur, textuur en schaal beslaan en zo onderdelen van de bouwvolumes verbijzonderen tegenover elkaar.

De materialisering moet, hetzij in textuur, kleur, schaal of anderszins een verband tonen – niet noodzakelijk een letterlijke overeenkomst - met de bebouwing uit het interbellum of ouder aan de noordzijde van de Koningin Fabiolalaan of de zijstraten; bedoeling is dat de bouwvolumes ondanks hun hedendaagse voorkomen aannemelijk maken dat ze deel uitmaken van de wijk. Waar dit voor het geheel van drie bouwvolumes geldt, geldt het bij uitstek voor de in het talud geschoven gebouwdelen aan de Koningin Fabiolalaan, die ook al op grond van hun schaal overeenkomsten vertonen. Er is uitgesproken aandacht voor robuustheid, met slag-



en stootvaste materialen in plinten of andere gebouwdelen waar contact met lichamen en werktuigen verwacht kan worden, en voor een detaillering die verwerking en voortijdige slijtage tegengaat. Kleine overstekken, kralen, dorpels, goten en spuwers dragen hieraan bij. Regenpijpen op gevels worden gezien de grote hoogtes niet toegestaan.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan de overdekte gaanderijen die per bouwvolume de oostelijke en westelijke gebouwdelen verbinden. Zij moeten door materialisering, verhouding, ritme, verwijzing of anderszins de eenheid tussen het oostelijke en westelijke deel van het bouwvolume kracht bijzetten. Alle gevels zijn voorgevels en worden volgens dezelfde principes gecomponeerd. Verschillen op grond van oriëntatie worden verwelkomd, zolang ze over de gevels heen in eenzelfde taal worden gesteld. Uitgesproken contrasten tussen park-, plein- en straatgevels enerzijds en tuingevels anderzijds worden uitgesloten,

omdat ze door de transparantie van de bouwvolumes steeds samen waargenomen worden; het verschil in statuut tussen park en tuin wordt enkel door de gaanderijen, aanvullende tuinmuren of groenelementen aan de taludkant waargemaakt, niet in afwijkende materialisering of compositie. Loggia's, balkonnen en ramen worden regelmatig aangebracht in groepen die meerdere traveeën en verdiepingen omvatten; met deze groepen worden de grote gevels gecomponeerd tot een figuur. Er zijn geen opgelegde verhoudings- of maatvoeringsregels hiervoor, maar een willekeurige, individuele spreiding van de loggia's, balkonnen en ramen wordt uitgesloten. Bijzondere verdiepingen, zoals deze op het maaiveld of boven of onder een vertrapping of kroonlijst kunnen afwijkende belijning vertonen als dit zinvol is voor het ontstaan van de figuur.

Op het maaiveld (zowel laag als hoog) moeten de ingangen duidelijk onderscheidbaar zijn. Een lichte reliëfwerking kan hiervoor ingezet worden, bv. voor een ondiepe luifel, een licht voor- of achteruitspringen van het gevelvlak of anderszins. De ingangen naar de trappenhuisen vormen een als dusdanig herkenbare reeks omheen het bouwvolume, hierbij inbegrepen de ingangen naar de parkeergarage. Grote zorg wordt besteed aan lay-out voor gebouwnamen, huisnummers, belpanelen en brievenbussen. Ingangen voor winkels, voorzieningen of fietsenbergingen worden hiervan onderscheiden met een andersoortige vormgeving.

De daken van de middelhoge gebouwdelen worden als een vijfde gevel opgevat, met bruikbare buitenruimte, groenelementen en ruimte voor energieopwekking in een afgewogen compositie. Er wordt geen bijzondere teelaardelaag op dit dakvlak opgelegd, maar de draagstructuur moet toelaten om op de dakvloer kuipen met planten tot 3,5 m hoogte toe te laten. Er moet voldoende vegetatie aangebracht

worden om beeldbepalend te worden, met een weloverwogen plantenkeuze die de oriëntatie en de blootstelling aan weer en wind aankan.

Naar fossielvrije gebouwen

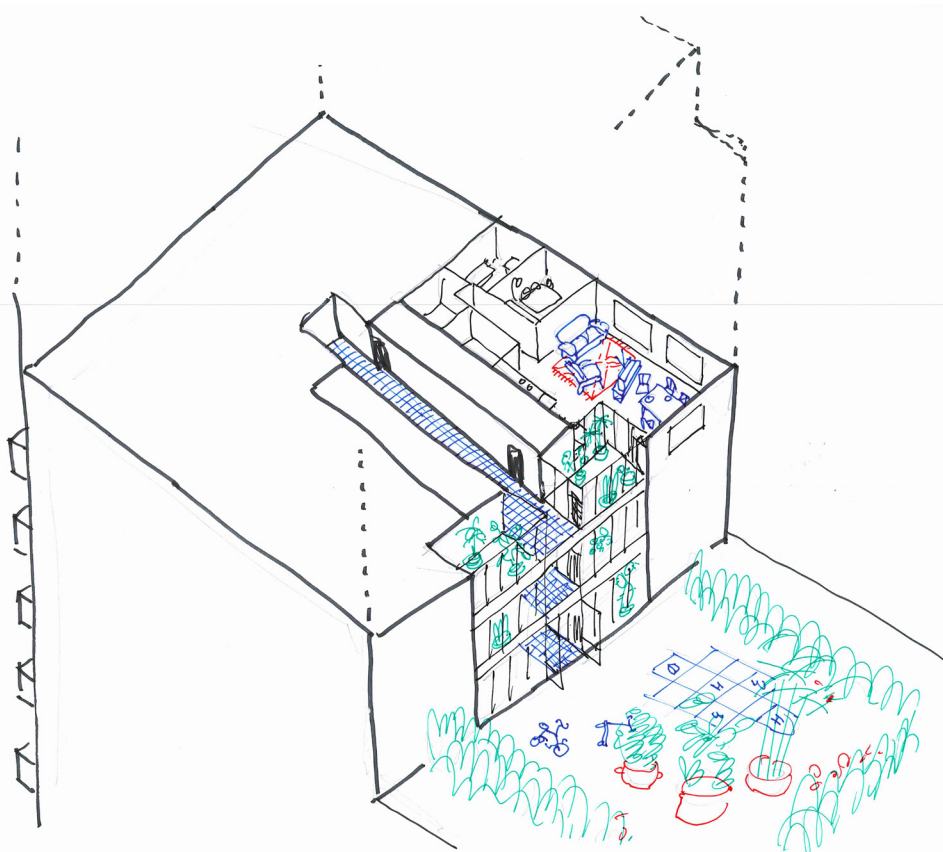
In eerste instantie wordt voorgesteld om de CO2-neutraliteit op jaarbasis te bekijken en dit voor alles wat betreft verwarming, koeling, ventilatie en verlichting in gemeenschappelijke delen. De verhouding tussen het aantal wooneenheden en de beschikbare oppervlakte doet vermoeden dat energieneutraliteit mogelijk beter op wijksschaal kan worden benaderd, bv. via energierecuperatie uit kantoorgebouwen. Wel kan er binnen de kavels gekeken worden om maximaal energiezuinige systemen te implementeren.

Warmte-opwekking

Omwille van de schaal van het project kan het aangewezen zijn om de warmte-opwekking centraal te voorzien: één locatie, bv. in bouwvolume Sport, van waaruit warmte via een intern warmtenet verdeeld wordt. Op die manier is het economisch haalbaarder om duurzaam warmte op te wekken. Warmtepompen, gekoppeld aan een BEO-veld, leveren duurzamere warmte dan bvb. luchtwaterwarmtepompen, maar bij een BEO-veld is er idealiter ook een koelvraag aanwezig om de bodemtemperatuur op langere termijn in evenwicht te houden. Daarnaast zijn BEO-velden echter duur om te voorzien en kunnen dus best op wijksschaal bekeken worden.



referentiebeeld daktuin als tweede maaiveld (Ecoquartier Jonction Genève - Dreier Frenzel Architecture)



schets met ontwerpsuggestie wintertuinen - daktuinen

Vanuit deze visie is een gezamenlijke benadering met het Stadsgebouw op de site, waarin oa. een school, crèche en recreatieruimtes voorzien zijn, opportuun. Ook scholen worden meer en meer ingezet tijdens zomermaanden, waardoor bij al deze functies een koelvraag aanwezig is en dit meehelpt om de bodem jaarlijks te regenereren.

Elektriciteitsopwekking

Het dak van het torenvolume is maximaal te voorzien van PV-panelen, maar dit zal niet volstaan om op jaarbasis CO2-neutraal te worden. Gevels zouden ingezet kunnen worden, maar zijn weinig rendabel. Bovendien is er de ambitie om een daktuin te voorzien boven op het middelhoogbouw gedeelte van elke vleugel.

Er bestaan hybride systemen die zowel wind- als zonne-energie opwekken. Op die manier is er een grotere opwekking per m² mogelijk.

Batterij-opslag kan helpen om de zelfconsumptie te verhogen echter is er te verwachten dat er reeds een hoge autoconsumptie is gezien het aantal wooneenheden per bouwvolume.

Conclusies energievraagstuk

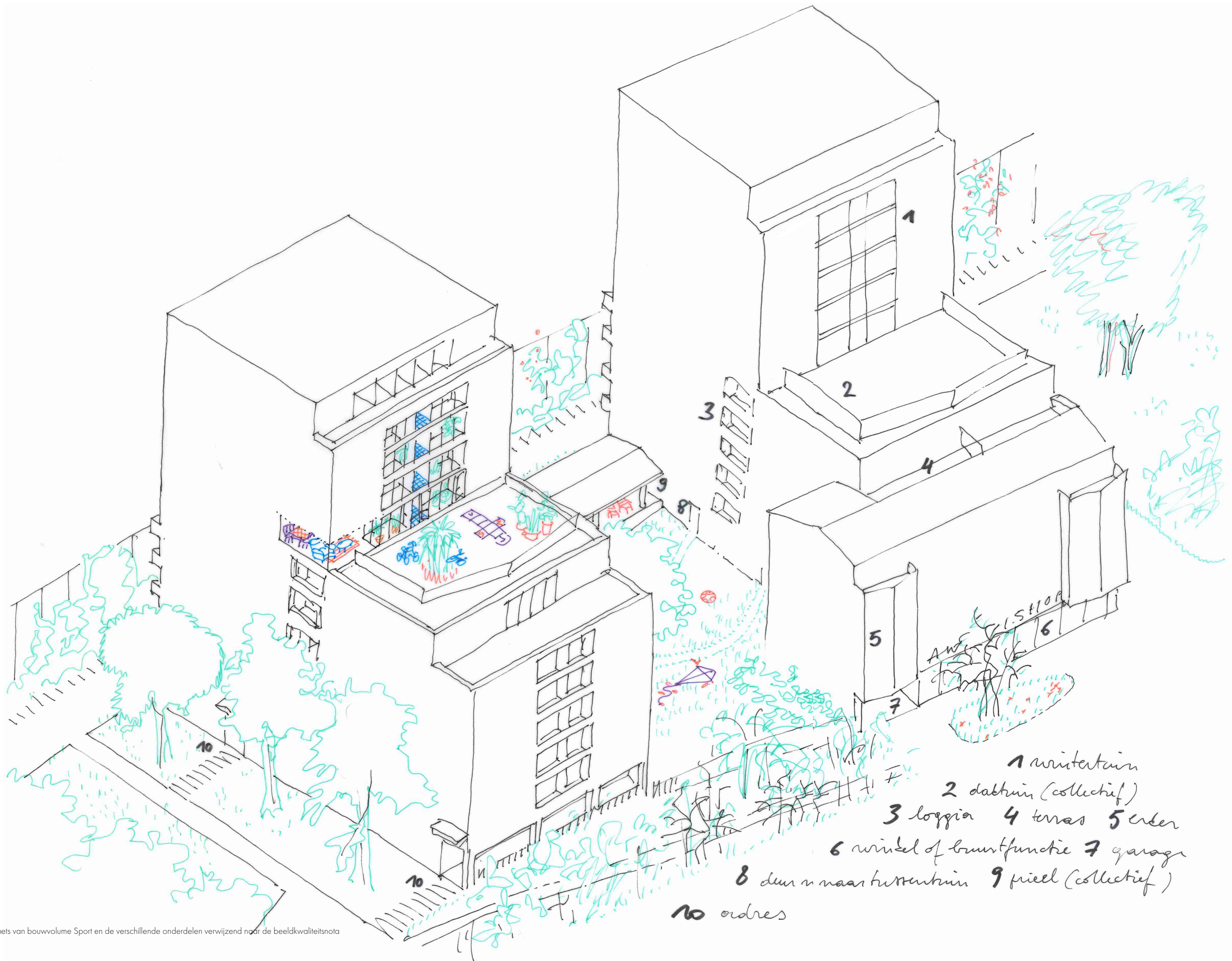
Het project kent een grote uitdaging om CO2-neutraal te worden omwille van de hoge energievraag op een beperkte oppervlakte. Alle, of een deel van de hierboven aangehaalde opties, zullen gecumuleerd moeten worden. Dan nog gaat er heel waarschijnlijk op wijksschaal gekeken moeten worden om CO2-neutraliteit te bereiken.

Bovendien mogen we de kosten en randvoorwaarden van dergelijke ingrepen ook niet onderschatten. Een BEO-veld voor sociale woningen wordt doorgaans niet geïmplementeerd, omdat dit duur is. Verder vereisen deze hernieuwbare energiesystemen technische ruimte, die niet kan worden meegerekend in de BVO's.

In voorgelegde plannen wordt deze ruimte voorzien in de kelders, samen met de fietsenstallingen. Er moet maximaal ingezet worden op energie-zuinige woningen, binnen de (overige) randvoorwaarden van de gebouwwolumes.

Dit moet in een meer gedetailleerde fase verder onderzocht worden.





- 1 winter tuin
 2 daktuin (collectief)
 3 loggia 4 terras 5 creë
 6 winkel of bruist functie 7 garage
 8 deur n naar buiten tuin 9 pieel (collectief)

10 omdres

6. relatie met de buurt

In dit project hebben we veel aandacht besteed aan de relatie tussen de nieuwe en bestaande buurt.

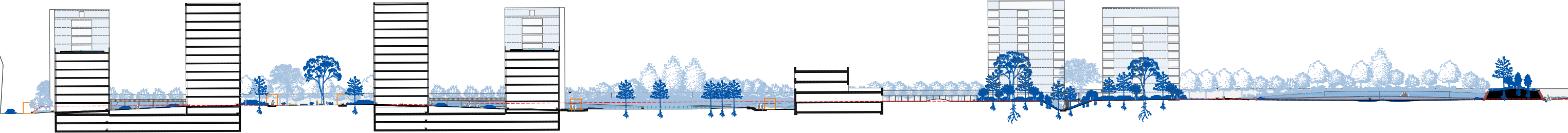
Op het talud komen publieke parken, pleinen en paden. Het programma en de verdere invulling zal, in samenspraak met de buurt, nog bepaald worden. De wijktuin zou in de toekomst de nieuwe groententuin voor de buurt kunnen worden: die ligt enerzijds goed zichtbaar langs het all wheelerspad. Referenties voor andere gebruiken en invullingen van het park werden besproken in “H3. groen”. We voorzien ruimte voor buurtgerichte functies (‘anders dan wonen’) in de plinten van 2 gebouwen: de kopgevels van het oostelijk bouwvolume Aaigem en het westelijk bouw-

volume Sport landen in de Fabiolalaan. Daar kan een ‘functie anders dan wonen’ komen – een winkel, kleine zelfstandige, buurtfunctie, Op deze plaatsen verbreedt het voetpad waardoor hier ook plaats is voor een terras, een uithangbord, vitrines in de straat, Op die manier komen die plinten in relatie tot de Aaigemstraat en de Sportstraat. Ook het stadsgebouw heeft zijn toegang en gevel in de Fabiolalaan ter hoogte van de Verpleegsterstraat, aan het Parkplein. Ter hoogte van deze kopgevels en aan het stadsgebouw zijn er open en uitnodigende toegangen naar het park op het talud. Zo is er een directe verbinding tussen de buurt (Sport- en Verpleegsterstraat) en het Parkplein.

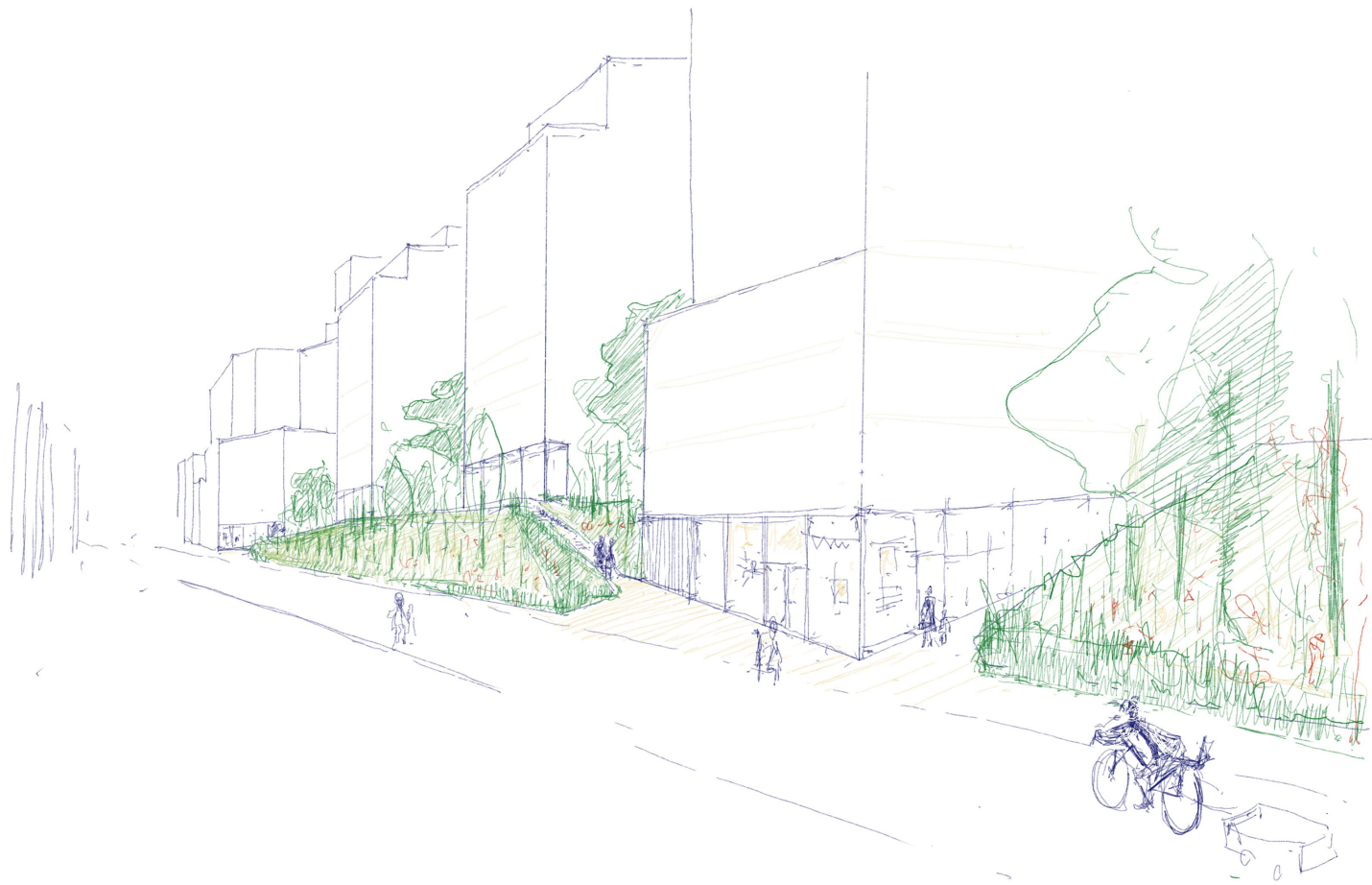
Een vierde meer landschappelijk pad vertrekt naar de Parkweide en naar het bouwvolume Lilar, ongeveer in het midden tussen de Verpleegsterstraat en de Suzanne Lilarstraat. Dit is een holle weg met langzame trappen richting de Parkweide. Langs die paden kunnen bewoners een wandeling maken parallel aan de Fabiolalaan, maar dan op het talud langs of door de wijktuin, het Parkplein en de Parkweide. Daarnaast vormt het all wheelers-pad een vlotte verbinding tussen het Sint-Pietersstation en de Blaarmeersen. Ook hier kan de buurt via de hogervermelde toegangen vlot bij om ook van dit fiets- en wandelpad gebruik te maken.



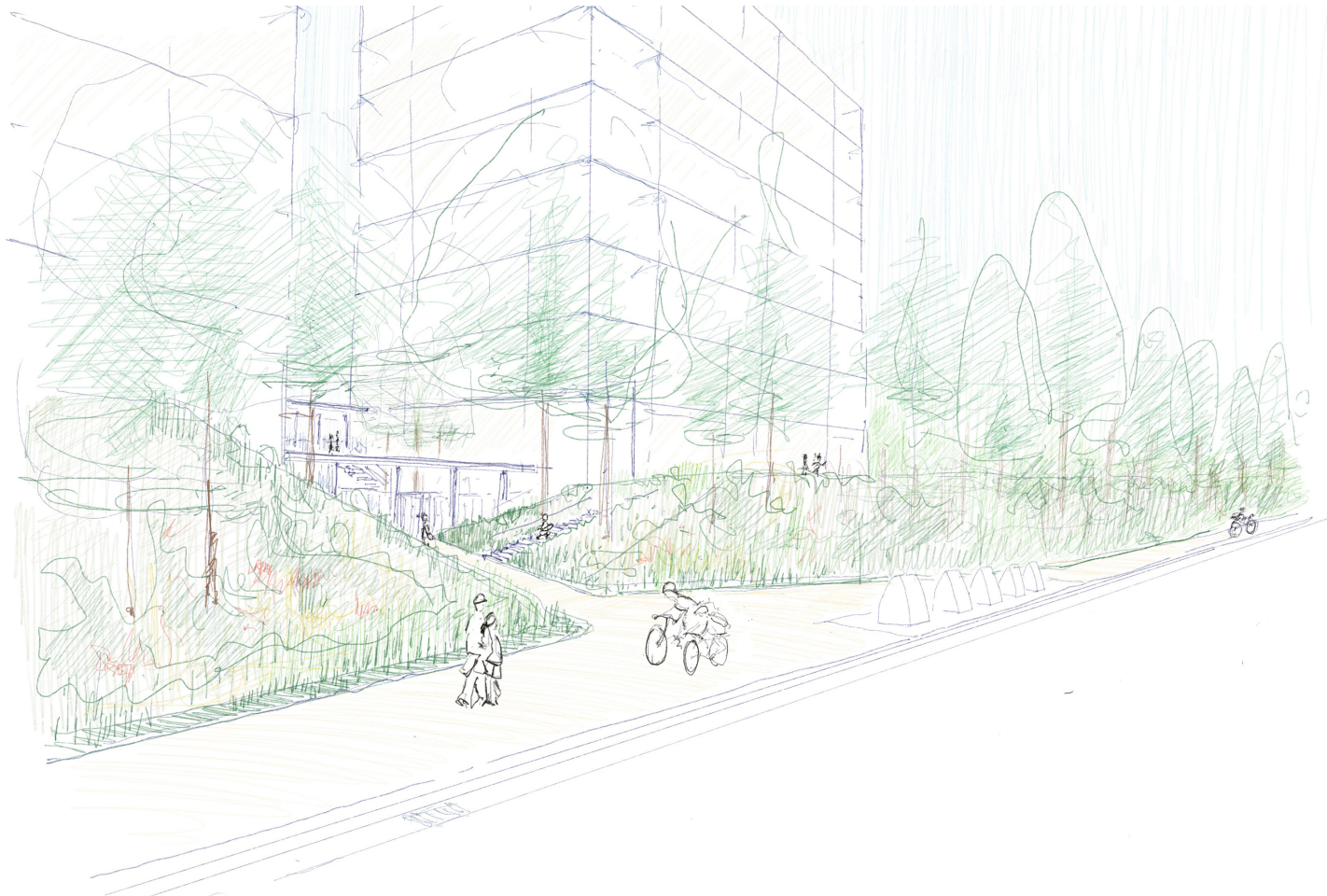
schema voetgangerstrajecten, integraal toegankelijk (volle lijn), niet-integraal toegankelijk (stippellijn)



langssnede doorheen de bouwvolumes en publieke ruimte



impressie bouwveld-oost vanuit de Koningin Fabiolalaan



impressie bouwveld-west vanuit de Koningin Fabiolalaan

7. fasering

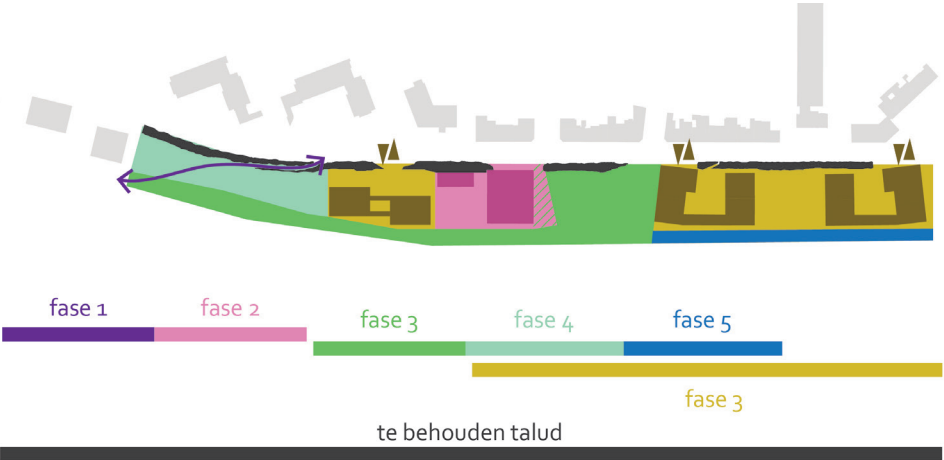


Het park vormt de groene onder-
legger voor heel het bouwproject.
Het te bouwen aantal woningen is
verdeeld over drie bouwvolumes.
Het ontwerp laat toe in te spelen op
de verschillende snelheden van deze
onderdelen. De drie bouwvolumes
zijn precies afgebakend en raken
aan de Fabiolalaan, van waaruit de
werf kan ontsloten worden. Het om-
liggend talud wordt op deze manier
behouden en gevrijwaard. Er wordt
een tijdelijke verbinding aangelegd
door de bestaande holle weg, voor
de ontsluiting van Rinkkaai (paar-
se pijl op het schema onderaan).
Deze wordt vervangen eens het

all-wheelerspad tem. het parkplein
is aangelegd (felgroene zone). Het
all-wheelerspad en de geluidswand
wordt vervolledigd samen met de
aanleg van bouwveld-oost.
Ook de aanleg en aanplant van
het park kan starten vooraleer de
woningen gebouwd zijn. De wijk-
tuin, het Parkplein, de Parkweide, de
groene buffer naar het spoor kunnen
al vorm krijgen, aangeplant worden
en groeien.
Centraal, in de toekomstige collec-
tieve tuin van een ensemble, zou
in volle grond al een boom kunnen
groeien. Dit vormt ook een meer-
waarde voor de groenaanleg.

In afwachting van de bebouwing
kunnen ook de bouwvelden tijdelijk
ingevuld worden. Ook daarvoor zal
er met de buurt overlegd worden.
De bouwvolumes kunnen onafhan-
kelijk van elkaar ontwikkeld worden.
Ze worden ook tijdens de bouw
ontsloten vanuit de Fabiolalaan. Het
talud wordt zo ook tijdens de bouw-
fase van de bouwvolumes niet belast
met gemotoriseerd werfverkeer.

De fiets- en voetgangersverbinding
kan al vroeger - zonder door het
werfverkeer gehinderd te worden -
in gebruik genomen worden.



schema met een voorstel voor fasering van de aanleg van het Rijsenbergpark en de bouwvolumes



referentiebeelden tijdelijke inrichtingen (Parc aux Angéliques, MDP; puintuinen, Louis Le Roi; Capacity, Tractebel-51N4E-Endeavors)



8. raming

OPDRACHTGEVER	sogent	
MEDEOPDRACHTGEVER(S)	/	
BOUWPLAATS	Gent	
PROJECT	Ontwerp en opvolging uitvoering openbaar domein zone B incl. het Rijsenbergpark Gent	
PROJECTNR. TRACTEBEL	W002839_FABIOLA	Hasselt
PROJECTNR. OPDRACHTGEVER	/	27/03/2026

SCHETSONTWERPRAMING

Postnummer	Omschrijving der werken	Totaal (excl. btw)
ZONE 1 - ALL-WHEELERSPAD		
DEEL 01 - ALGEMENE ADMINISTRatieve VOORSCHRIFTEN		€ 50 000.00
DEEL 02 - ALGEMENE BEPALINGEN		€ 80 000.00
DEEL 04 - VOORBEREIDENDE WERKEN EN GRONDWERKEN		€ 138 661.00
DEEL 05/06 - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN/VERHARDINGEN		€ 326 750.00
DEEL 07 - RIOLERINGEN EN AFVOER VAN WATER		€ 10 150.00
DEEL 09 - ALLERHANDE WERKEN		€ 1 184 026.00
DEEL 10 - SIGNALISATIE		€ 7 500.00
DEEL 11 - GROENAANLEG EN GROENBEHEER		€ 66 371.00
BUDGETTAIRE MARGE		€ 559 037.40
TOTAAL ZONE 1 - ALL-WHEELERSPAD		€ 2 422 495.40
ZONE 2		
ZONE 2A - PARKWEIDE		

DEEL 01 - ALGEMENE ADMINISTRatieve VOORSCHRIFTEN	€ 5 200.00
DEEL 02 - ALGEMENE BEPALINGEN	€ 15 300.00
DEEL 04 - VOORBEREIDENDE WERKEN EN GRONDWERKEN	€ 46 253.00
DEEL 05/06 - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN/VERHARDINGEN	€ 27 880.00
DEEL 09 - ALLERHANDE WERKEN	€ 81 481.00
DEEL 10 - SIGNALISATIE	€ 1 000.00
DEEL 11 - GROENAANLEG EN GROENBEHEER	€ 20 423.00
BUDGETTAIRE MARGE	€ 61 236.47
TOTAAL ZONE 2A - PARKWEIDE	€ 258 773.47
ZONE 2B - PARKPLEIN	
DEEL 01 - ALGEMENE ADMINISTRatieve VOORSCHRIFTEN	€ 15 000.00
DEEL 02 - ALGEMENE BEPALINGEN	€ 30 000.00
DEEL 04 - VOORBEREIDENDE WERKEN EN GRONDWERKEN	€ 208 179.00
DEEL 05/06 - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN/VERHARDINGEN	€ 103 950.00
DEEL 07 - RIOLERINGEN EN AFVOER VAN WATER	€ 97 570.00
DEEL 09 - ALLERHANDE WERKEN	€ 91 335.00
DEEL 10 - SIGNALISATIE	€ 1 000.00
DEEL 11 - GROENAANLEG EN GROENBEHEER	€ 24 905.00
BUDGETTAIRE MARGE	€ 171 581.70
TOTAAL ZONE 2B - PARKPLEIN	€ 743 520.70
ZONE 2C - WIJKTUIN	
DEEL 01 - ALGEMENE ADMINISTRatieve VOORSCHRIFTEN	€ 3 800.00

DEEL 02 - ALGEMENE BEPALINGEN	€ 13 200.00
DEEL 04 - VOORBEREIDENDE WERKEN EN GRONDWERKEN	€ 19 949.00
DEEL 05/06 - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN/VERHARDINGEN	€ 41 350.00
DEEL 07 - RIOLERINGEN EN AFVOER VAN WATER	€ 5 400.00
DEEL 09 - ALLERHANDE WERKEN	€ 45 450.00
DEEL 10 - SIGNALISATIE	€ 1 000.00
DEEL 11 - GROENAANLEG EN GROENBEHEER	€ 12 350.00
BUDGETTAIRE MARGE	€ 42 749.70
TOTAAL ZONE 2C - WIJKTUIN	€ 185 248.70
TOTAAL ZONE 2	€ 1 187 542.87
ZONE 3 - VOORTUINEN	
DEEL 01 - ALGEMENE ADMINISTRatieve VOORSCHRIFTEN	€ 8 200.00
DEEL 02 - ALGEMENE BEPALINGEN	€ 29 800.00
DEEL 04 - VOORBEREIDENDE WERKEN EN GRONDWERKEN	€ 70 134.50
DEEL 05/06 - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN/VERHARDINGEN	€ 82 200.00
DEEL 07 - RIOLERINGEN EN AFVOER VAN WATER	€ 35 150.00
DEEL 09 - ALLERHANDE WERKEN	€ 62 423.80
DEEL 10 - SIGNALISATIE	€ 5 000.00
DEEL 11 - GROENAANLEG EN GROENBEHEER	€ 15 171.00
BUDGETTAIRE MARGE	€ 92 423.79
TOTAAL ZONE 3 - VOORTUINEN	€ 400 503.09
ALGEMEEN TOTAAL (excl. btw)	
€ 4 010 541.36	

	TOTAAL
ZONE 1	€ 2 422 495.40
ZONE 2	€ 1 187 542.87
ZONE 2A	€ 258 773.47
ZONE 2B	€ 743 520.70
ZONE 2C	€ 185 248.70
ZONE 3	€ 400 503.09
ALGEMEEN TOTAAL excl. BTW	€ 4 010 541.36
B.T.W. 21%	€ 842 213.69
ALGEMEEN TOTAAL incl. BTW	€ 4 852 755.05

Zie detail schetsontwerpraming voor elementen die niet in deze schetsontwerpraming zijn inbegrepen.

Opgemaakt te Hasselt op 25/3/2026

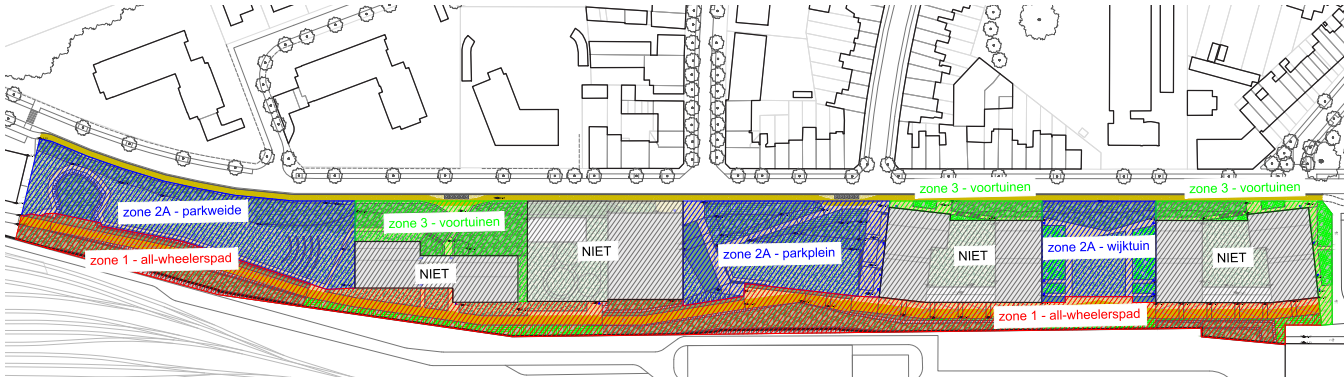
Lotte Janssens

Junior Project Engineer Calculation

Dieteline Verhaeghe

Senior Project Leader

De volledige raming is terug te vinden als bijlage achteraan deze bundel.



schema met indicatie van de zones waarin de raming is opgedeeld

9. voldoen aan het GRUP

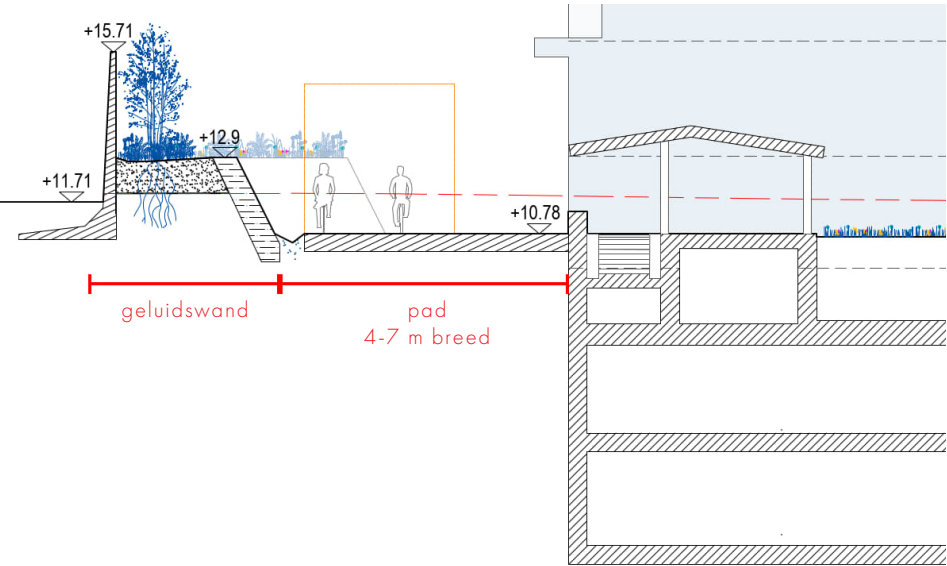
Onderstaand gebeurt de toetsing van de inrichtingsstudie aan elk artikel van het GRUP. Er is ook een samenvattende tabel met richtinggevend cijfermateriaal opgenomen.

Enkele schema's verduidelijken hoe de inrichtingsstudie aan de betreffende artikels beantwoordt. Verder is de inrichtingsstudie niet enkel een onderzoek tot geïntegreerde

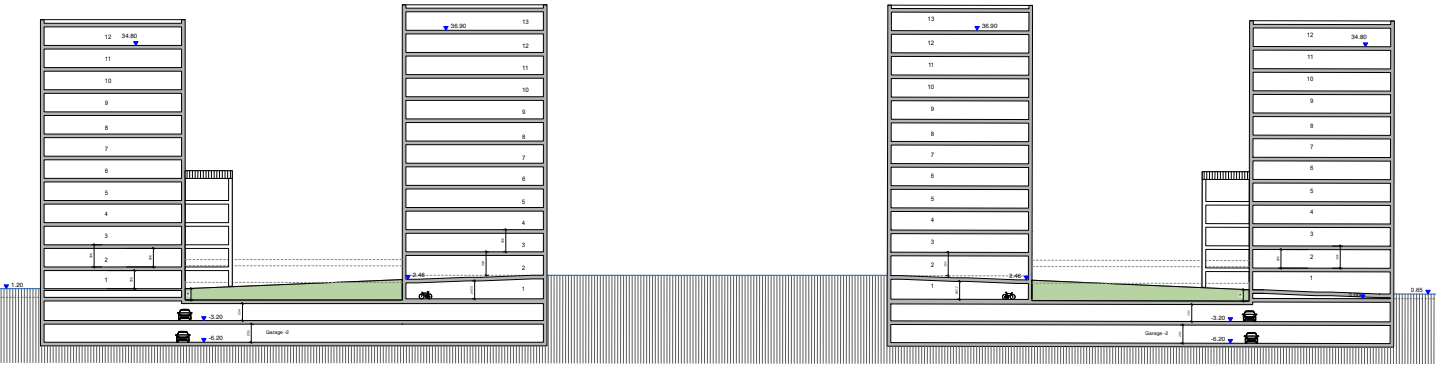
inrichting, maar vormt ze het inhoudelijk document dat voldoet aan artikel 9. Tot slot voldoet voorliggend inrichtingsstudie aan alle artikels van het GRUP Gent Sint-Pieters.

	CIJFERS GRUP - ZONE B	DIAMANT	BOENTWEG	RIJSENBERGPARK	STADSGEBOUW	AAIGEM	SPORT	LILAR	zone A & zone C	TOTAAL	
1.3.1	Totale BVO zone A-B-C tussen 170.000 m² en 220.000 m²	17 000.0			4 735.0	13 007.0	13 007.0	12 024.0	119 279.0	179 052.0	m² BVO
1.3.2	Totale BVO zone B tussen 59.500m² < V < 77.000 m²;	17 000.0			4 735.0	13 007.0	13 007.0	12 024.0		59 773.0	m² BVO
1.4.1	Vloeroppervlakte voor woningen in zone B minimaal 50%	0%			0%	21%	21%	20%		62%	
1.4.2	Vloeroppervlakte voor kantoren in zone B tussen 20% en 40%	28%			0%	0%	0%	0%		28%	
1.4.3	Minstens 50% van de contactzone openbaar domein voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.	9%			3%	15%	15%	21%		64%	
1.6.7	Minstens 50% van de totale onbebouwde ruimte in de zone B is onverhard.		9%	34%						42%	% verhard
			2%	55%						58%	% groen

artikels 1.3.1, 1.3.2, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 & 1.6.7 - tabel met cijfergegevens (BVO, programma, verhard-onverhard)



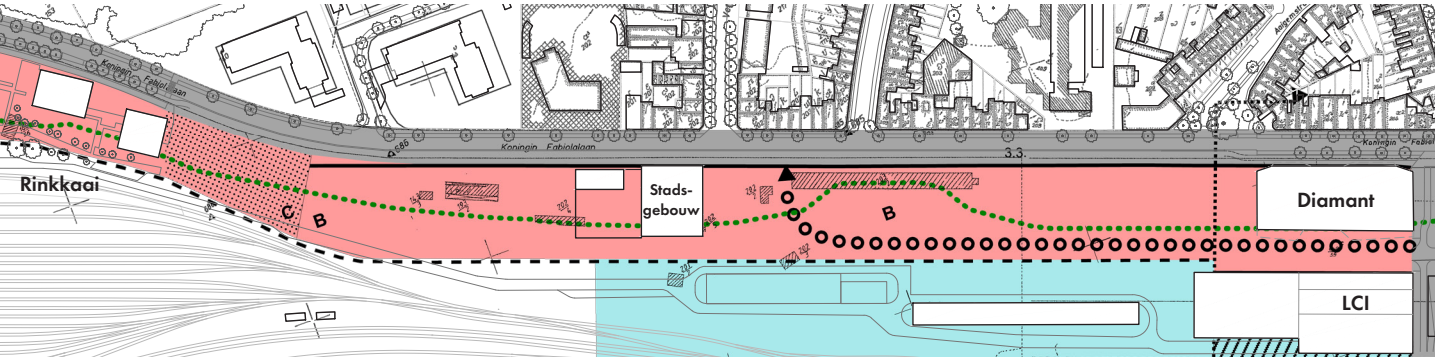
artikel 6 & 7.1.1 - doorsnede door 'pad' met aanduiding breedte en geluidswand



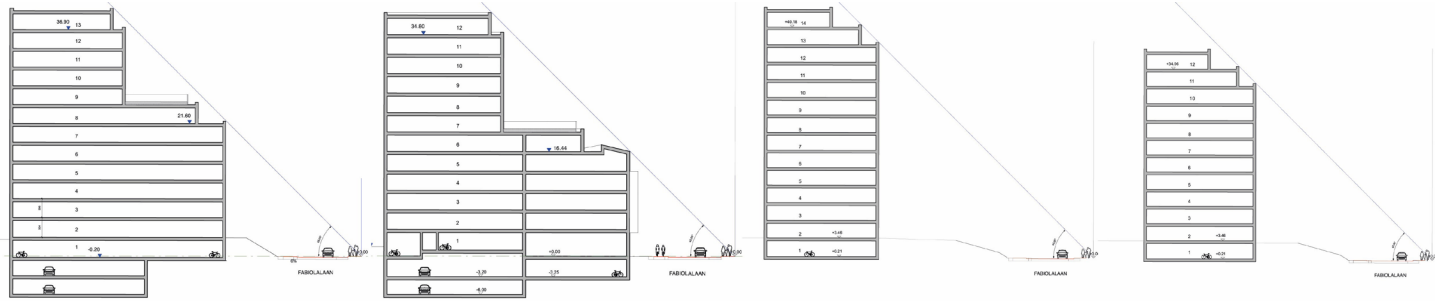
artikel 1.7.2 - voldoende grondpakket bovenop ondergrondse parkeergarage

Publiek Bouwveld B		m²
Aaneengesloten functioneel groen		13 300
Verharding		9 178
Privaat Ensemble Lilar, Sport en Aaigem		m²
Tuin volle grond		599
Tuin boven parkeergarage		340
Verhardingen		659
BVO volgens RUP		38 038
Ondergrondse constructies		8 806
Bovengrondse constructies		673
Private buitenruimte gebouwd		2 860
Daktuin		340
Groendaken		170

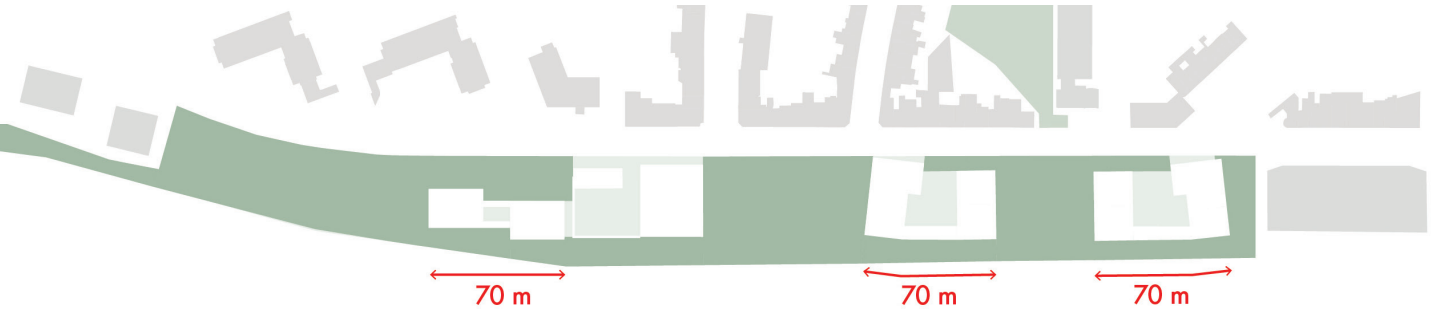
artikel 1.6.7 - tabel met geraamde m² per functie



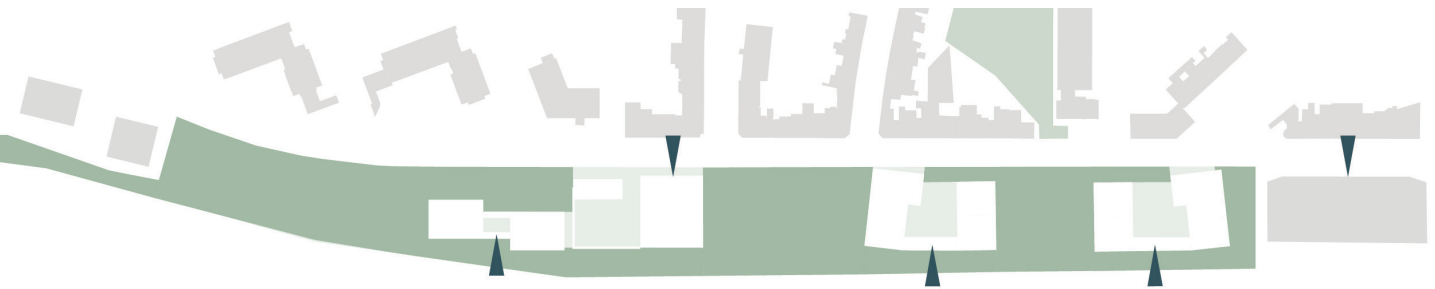
stedenbouwkundig plan van zone B horende bij het GRUP, met inplanting van al gebouwde, in uitvoering zijnde en geplande bouwvolumes



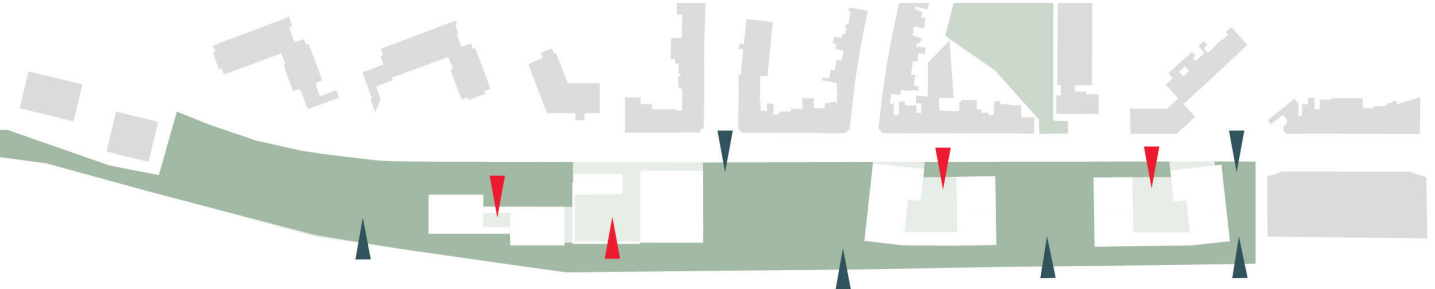
artikel 1.4.4 - snede bouwvolumes met aanduiding 45°-lijn



artikel 1.6.10 - schema met aanduiding lengtes langsgevels



artikel 1.6.8 & 1.6.9 - schema met aanduiding alternering gebouwen



artikel 1.6.2, 1.6.5 & 1.6.6 - schema met aanduiding toegang stadstuinen (privé tussentuinen - rood, publieke tuinen - blauw)



artikel 5 & 6 - schema met aanduiding 'interne ontsluitingsweg' (zwarte bolletjeslijn) en 'pad' (groene bolletjeslijn)

Artikel code	Artikel inhoud	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toetsing inrichtingsstudie per artikel
ARTIKEL 1. STATIONSOMGEVING GENT SINT.-PIETERS			
1.1. bestemming	Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare en private groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen (de handel dient buurtgebonden te zijn), horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	<i>Het gebied wordt ontwikkeld in functie van de stationsomgeving. Er wordt gestreefd naar een afstemming tussen de gewenste functies en het mobiliteitsprofiel.</i> <i>Om een kwalitatief stedelijk weefsel te creëren is een verweving van functies of een verweving van personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten en wonen noodzakelijk. Voorbeelden van personeelsintensieve activiteiten zijn: kantoren, dienstverlening, onderwijsvoorzieningen. Voorbeelden van bezoekersintensieve activiteiten zijn: voorzieningen met loketfunctie, openbaar vervoervoorzieningen, congresfaciliteiten.</i> <i>Met winkels voor dagelijkse aankopen wordt buurtgebonden detailhandel bedoeld. De maximumoppervlakte per handelszaak wordt ingeschat op 1500 m2.</i> <i>Eén aspect van de verenigbaarheid met de omgeving betreft de mogelijke hinder conform de milieuregelveving, of de maatregelen die kunnen worden genomen om hinder te voorkomen.</i>	Bestaand, in aanbouw of in aanvraag : A: kantoren + wonen + (detail)handel (Delhaize) C: wonen B: kantoren (Diamant) + onderwijsvoorziening (stadsgebouw). IN OVER EENSTEMMING Dit project in zone B: stedelijk wonen + in de plinten ruimte voor detailhandel of voorzieningen.
	Het gebied is verdeeld in drie verschillende zones, A, B en C, zoals aangeduid op het grafisch plan. Delen van deze gebieden zullen behoren tot het openbaar domein.	<i>Het gebied betreft een relatief smalle, langgerekte strook.</i> <i>Eén van de doelstelling van het stedenbouwkundig plan voor het gebied is 'een overgang vormen in oost-west-richting tussen de gesloten bebouwing rond het Citadelpark en de openheid in de richting van de Blaarmeersen'. Daarom wordt het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent St.-Pieters' opgedeeld in drie zones. Deze opdeling laat immers toe via de verordenende stedenbouwkundige voorschriften de gewenste overgang in oost-west-richting te concretiseren en een onderscheid te maken tussen de zones bij het vastleggen van densiteiten, percentages van te voorzien programma, hoogtematen van gebouwen, inrichtingsprincipes, aantal parkeerplaatsen,...</i> <i>Op termijn zullen, na realisatie van de diverse gebouwen, binnen de zones A, B en C, mogelijks delen van het grondgebied als openbaar domein worden overgedragen. Hierdoor zal de rooilijn, die nu impliciet in het rup is opgenomen, worden gedifferentieerd in het gebied.</i>	IN OVER EENSTEMMING; In een vervolgstap, bij opmaak van verkavelingsvergunning zal een nieuw rooilijnplan opgemaakt worden. Dit kan dan als basis dienen voor de grondoverdracht openbaar domein.
1.2. <i>busstation</i>	In de zone A, zijde Maria-Hendrikaplein wordt een busstation voorzien.		NIET VAN TOEPASSING VOOR ZONE B
1.3. densiteit van de gebouwde ruimte	1.3.1. De totale bruto vloeroppervlakte in het gebied is begrepen tussen 170.000 m² en 220.000 m². 1.3.2. Deze totale bruto vloeroppervlakte is verdeeld over de drie verschillende zones volgens onderstaande verhouding: -in zone A: 76.500 m² < V < 99.000 m²; -in zone B: 59.500m² < V < 77.000 m²; -in zone C: 34.000 m² < V < 44.000 m². V = bruto vloeroppervlakte	<i>Gezien de uitgangspunten van het RSV en het RSG wordt een grote densiteit aan programma vooropgesteld voor het gebied.</i> <i>De densiteit wordt vastgelegd in de V/T-index, de verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte en bedraagt:</i> - in zone A (± 2.3 ha): 3.4 < V/T < 4.4; - in zone B (± 2.4 ha): 2.5 < V/T < 3.2; - in zone C (± 1.5 ha): 2.3 < V/T < 3; <i>Met bruto vloeroppervlakte wordt bedoeld: de som van alle gelijkvloerse en bovengrondse vloeroppervlakken (muren inbegrepen)</i>	Bestaand, in aanbouw of in aanvraag (vergunningstraject) : BVO zone A: 83.279 m² BVO zone C: 36.000 m² BVO zone B: Diamant + stadsgebouw = 17.000m² + 4.735m² = 21.735m² Totaal gebouwd of gepland: 141.014m² 1.3.1. in overeenstemming indien BVO min 28.986m², max 78.986m² 1.3.2. in overeenstemming indien BVO min 37.765m², max 55265m² BVO Aaigem volume: 13007m² BVO Sportvolume: 13007m² BVO Lilarvolume: 12024m² Totaal bijkomend BVO in zone B: 38038m² IN OVER EENSTEMMING met 1.3.1. en 1.3.2.
1.4. functievermenging	1.4.1. In zone A wordt minimaal 30% van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen, in zone B minimaal 50% en in zone C minimaal 70%. In zone A mag een beperkt gedeelte (maximum een derde) van de voor woningen voorziene vloeroppervlakte worden ingenomen door een hotel. 1.4.2. Tegelijkertijd wordt in zone A minimaal 40% en maximaal 60% van de vloeroppervlakte voorzien voor kantoren en in zone B minimaal 20% en maximaal 40%. 1.4.3 In elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.	<i>Om een minimale verweving binnen het bestemmingsgebied te garanderen, en te vermijden dat het gebied wordt ingenomen door grootschalige monofunctionele kantoorgebouwen, worden een aantal bijkomende principes vastgelegd.</i> <i>- Per zone wordt een minimaal aandeel aan residentiële functies vooropgesteld. Tegelijkertijd wordt in zone A en B – de zones waar de helft van de vloeroppervlakte of meer kan bestaan uit andere functies dan wonen – een maximum aandeel aan kantoorfuncties bepaald. Ondergrondse parkeeroppervlaktes worden niet meegerekend in de vloeroppervlakte. De programma's zijn gekruist gemengd verdeeld over de lengte van het bestemmingsgebied. Dit betekent dat aan de stationszijde een grotere concentratie van kantoren is toegelaten en aan de Leie-kant een grotere concentratie van woningen wordt opgelegd. Om de sociale veiligheid te bevorderen dient ook bij het station een minimum aan andere functies dan kantoren te worden voorzien.</i> <i>- Daarnaast is het wenselijk dat het gelijkvloerse niveau van de gebouwen zoveel mogelijk wordt ingevuld met publiek toegankelijke functies als restaurants, winkels, loketten, ontvangstruimten, loketgebonden kantoren,... en/of woningen. Het gelijkvloerse programma dient een relatie aan te gaan met het openbaar domein en zo het openbaar domein mee betekenis te geven. Op die manier wordt de leefbaarheid en de sociale controle van het openbaar domein sterk vergroot.</i>	Diamant + stadsgebouw = 17.000m² + 4.735 m² = 21.735m² niet wonen. Diamant 17.000m² kantoren, stadsgebouw bevat geen kantoren. 1.4.1. in overeenstemming indien min 21.735m² wonen 1.4.2. in overeenstemming indien in zone B min. 25.500m² anders dan kantoor gebouwd wordt. Stadsgebouw is al anders dan kantoor > in overeenstemming indien min 20.765m² anders dan kantoor gebouwd wordt. Totaal bijkomend BVO wonen (en enkele voorzieningen in de plint) in zone B: 38038m² IN OVER EENSTEMMING met 1.4.1. en 1.4.2. 1.4.3. IN OVER EENSTEMMING indien fietsenstallingen (niet publiek toegankelijk en niet wonen) max. 50% van het gelijkvloers beslaan. Haalbaarheidsstudie HDSPV en inrichtingsstudie tonen dat dit haalbaar is. 1.4.3. op te leggen in de voorschriften verkavelingsvergunning.
1.5. hoogte van de gebouwen	1.5.1. Behoudens de uitzonderingen hierna vernoemd, mogen de gebouwen in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied. Enkel voor de hierna vernoemde torens en voor het hoekgebouw op de kop van het plangebied, de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan, is een uitzondering op deze 45°-regel mogelijk, zoals hierna bepaald.	<i>Bij de inplanting en de hoogtebepaling van de volumes wordt maximaal rekening gehouden met de gevolgen voor de bezonning van zowel de Rijsenbergwijk en de omliggende bebouwing als de open ruimte binnen de strip. Daarom worden via de 45°-regel beperkingen gesteld aan de hoogte en de inplanting van de volumes.</i> <i>Met de ontwikkeling van het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent St.-Pieters' wordt gestreefd om het station en de stationswijk herkenbaar te maken in de skyline van de stad Gent.</i>	1.4.4. IN OVER EENSTEMMING. Zie verticale snedes in de inrichtingsstudie.
1.6. inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte	1.6.1. De gebouwen die grenzen aan het pad (zie 6.) hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan het pad. 1.6.2. De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.	<i>De inplanting van de gebouwen of de bouwvolumes hangt samen met de open ruimtestructuur. Deze laatste bestaat uit een gedifferentieerde sequentie van open ruimten die zijn gekoppeld aan het pad (zie artikel 6.) en daardoor een continue structuur vormen vanaf het Koningin Maria-Hendrikaplein tot aan de Leie. Het karakter ervan e volueert van een meer stedelijke en verharde ruimte, de 'esplanade', aan de stationskant in zone A, naar een reeks van onderling verbonden 'stadstuinen' in zone B, om te eindigen met een opener, campusachtig deel, het 'park', aan de kant van de Leie en de Blaarmeersen in zone C. Aandachtspunten bij de vormgeving van de open ruimte in het gebied zijn: de bestaande topografie van het gebied en de relatie met het openbaar domein in de Rijsenbergwijk. Het pad zal in zijn totaliteit behoren tot het openbaar domein.</i> 1.6.1. De gebouwen die grenzen aan het pad (zie 6.) gaan via hun (gelijkvloerse) programma en vormgeving een interactie aan, functioneel en/of visueel, met de buitenruimte gekoppeld aan het pad. 1.6.2. De gebouwen, grenzend aan de K. Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten en gaan er via hun (gelijkvloerse) programma en vormgeving een interactie mee aan.	IN OVER EENSTEMMING; Het 'pad' in het GRUP is het all-wheelerspad in de inrichtingsstudie. De gebouwvolumes Aaigem, Sport en Lilar zijn zo ingeplant dat er tussen de gebouwen en volumes een sequentie van open ruimtes langs het pad ontstaat (tussentuin - wijktuin - tussentuin - parkplein - speelplaats - tussentuin - parkweide). De bestaande topografie wordt als talud behouden en afgetopt ter hoogte van de zijstraten van de K.Fabiolalaan om de relatie met de Rijsenbergwijk aan te gaan. Het pad wordt openbaar domein. 1.6.1.De gebouwvolumes Aaigem, Sport en Lilar grenzen aan het pad en gaan een interactie aan met het pad in hun volume, gevel en n programma. 1.6.2. Bestaande Diamant en stadsgebouw, reeds gebouwd of in vergunningstraject.
	1.6.3. (symbolische aanduiding verplichte bouwlijn) Voor de <u>gebouwen</u> langs de Koningin Fabiolalaan, de interne ontsluitingsweg en voor de toren aan het entreeplein is, op het grafisch plan, een verplichte bouwlijn vastgelegd.	<i>In zone A en zone B zijn verplichte bouwlijnen vastgelegd langs de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg. De gebouwen langs de betreffende straten of aan het plein worden met hun (voor)gevel ingeplant op deze lijn zodat zij deze straten of het plein (continue) markeren. In- of uitgangen, luifels en erkers, enz... kunnen in- of uitspringen ten opzichte van de verplichte bouwlijn.</i>	1.6.3. IN OVER EENSTEMMING (buiten deze studie: in zone B stadsgebouw in Fabiolalaan, Infrabelgebouw aan ontsluitingsweg.)

	1.6.4. In zone A komen opeenvolgende stedelijke en verharde open ruimten voor. 1.6.5. In zone B komen tussen de gebouwen stadstuinen voor. Deze stadstuinen zijn open, grotendeels onverharde ruimten, elk met een eigen karakter en minstens via het pad (zie artikel 5.) met elkaar verbonden. 1.6.6. De 'stadstuinen' bevinden zich afwisselend aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan en aan de zijde van de sporen. Per gebouw wordt minstens één 'stadstui n' gerealiseerd. 1.6.7. Minstens 50% van de totale onbebouwde ruimte in de zone B is onverhard. uitzondering: In het deel van zone B waar de interne ontsluitingsweg zich situeert tussen de zone LCI (artikel 4) en de bebouwing langsheen de Koningin Fabiolalaan dient geen stadstui n te worden gerealiseerd.	1.6.5. zone B <i>In zone B passeert het pad langsheen de 'stadstuinen'. Elke 'stadstui n' in zone B heeft een eigen karakter door een specifiek programma, vormgeving, aanleg en/of toegankelijkheid. Elke 'stadstui n' gaat een visuele en/of functionele relatie aan met het pad. De maatvoering van de 'stadstuinen' en in het bijzonder van de open ruimte tussen de gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan en de gebouwen langs de sporen moet een kwalitatieve open ruimte kunnen garanderen. Afhankelijk van het programma, de aard en de ligging van een 'stadstui n' in zone B kan worden beslist om de 'stadstui n' al dan niet in te lijven bij het openbaar domein. Zo kan het zijn dat bepaalde 'stadstuinen' privé-eigendom zijn en worden afgesloten. B.v. een 'stadstui n' kan worden ingericht met tennisvelden die rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf b.v. de cafetaria in het aangrenzende gebouw. De tennisvelden kunnen zijn afgesloten van het naastliggende pad met een hoge draad, maar vanaf het pad is een ruim zicht mogelijk op de tennisvelden en omgekeerd (= visuele relatie tussen 'stadstui n' en pad). Of een andere 'stadstui n' kan opgedeeld zijn in particuliere buitenruimten aansluitend op de stadswoningen. De tuinen zijn afgesloten vanhet pad met een tuinmuur of haag, maar vanaf het pad is een toegang tot elke particuliere tuin voorzien (= functionele relatie tussen 'stadstui n' en pad). Minstens één 'stadstui n' in zone B dient te kunnen behoren bij het openbaar domein. Met betrekking tot de aanleg van een 'stadstui n', het onderhoud ervan of het gratis overdragen ervan aan de stad kunnen lasten worden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning voor de betreffende stadstui n en/of het ermee verbonden gebouw.</i>	1.6.5. IN OVEREENSTEMMING; De gebouvvolumes Aaigem, Sport en Lilar zijn zo ingeplant dat er tussen de gebouwen en volumes een sequentie van open ruimtes langs het pad ontstaat: tussentu in - wijktui n - tussentu in - parkplein - speelplaats - tussentu in - parkweide. De tussentuinen zijn (collectief) privaat, hebben toegangen vanop het pad en zullen ook een visuele relatie met het pad aangaan (door bv. hekwerk). De wijktui n, het parkplein en de parkweide zijn publiek domein, het pad vormt er een deel van de 'stadstui n'. Het karakter is divers: de eerste is een 'wijktui n' (rustig en groen), de tweede een meer geprogrammeerde spel- en sportplek, de derde heeft het meest een karakter van stadspark. 1.6.6. IN OVEREENSTEMMING; Alle 'stadstuinen' zijn in principe van aan Fabiolalaan (Fab) als van aan het pad (pad) toegankelijk. Door de aanwezigheid van het talud is er een sterkere relatie met het pad (geen niveauverschil): wijktui n, parkplein en parkweide liggen echt aan het pad (pad is er deel van), de tussentuinen zijn via uitsnijdingen door het talud verbonden met de Fabiolalaan. Zo ontstaat de afwisseling. Ze zijn evenwel allemaal ook toegankelijk vanop de andere weg (Fabiolalaan of pad). 1.6.7. IN OVEREENSTEMMING; 61% groen - 39% verhard.
	1.6.8. De <u>bouvvolumes</u> in zone B worden alternerend langs de Koningin Fabiolalaan en langs de sporen of de zone LCI (artikel 4). 1.6.9. Langsheen de Koningin Fabiolalaan is een verplichte bouwlijn aangeduid. 1.6.10. De langsgewel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70m en maximum 150m.	<i>In zone B worden de gebouwen alternerend vooraan (tegen de Koningin Fabiolalaan) en achteraan (tegen de sporenbundel) opgesteld, ook al zijn de meeste gebouwen gericht naar de Koningin Fabiolalaan. Het bouwen achteraan op het terrein, tegen de sporenbundel, behoort dus tot de mogelijkheden. De toegangen tot de gebouwen in zone B bevinden zich ofwel aan de Koningin Fabiolalaan ofwel aan de interne ontsluitingsweg. De gebouwen die grenzen aan het entreeplein kunnen eveneens vanaf dit plein worden ontsloten. De gebouwen grenzend aan de sporen of de zone LCI kunnen een beperkte ruimte openlaten naast de sporen of de zone LCI voor het onderhoud van het gebouw en het functioneren van de spoorweg. De opbouw en de invulling van deze gebouwen dient rekening te houden met de nabijheid van de spoorweg (geluid, zicht, bezonning,...) en het hoogteverschil tussen de sporen en het maaiveld van de projectontwikkeling.</i>	1.6.8. IN OVEREENSTEMMING: stadsgebouw en Diamant langs Fabiolalaan (A), Aaigem - en Sportvolume tussen beide en Lilarvolume ten westen van stadsgebouw langs spoor (B). Van west naar oost: BABBA. (Lilar - stadsgebouw - Sport - Aaigem - Diamant). 1.6.9. IN OVEREENSTEMMING (voor stadsgebouw en Diamant). 1.6.10. IN OVEREENSTEMMING; Het bouwvolume van het Sport- en Aaigemensemble en van het Lilarensemble heeft en totale gewel van 70m (telkens bestaande uit een hoog deel, een lager tussendeel en weer een hoog deel), grenzend aan het pad (dat ook de brandweerontsluiting vormt).
	1.6.11. In zone C wordt één grote groene, publiek toegankelijke zone ('park') gerealiseerd. De verharde zones in dit deelgebied .w.o.rden tot een minimum beperkt. Minstens 70% van de totale onbebouwde ruimte in de zone C is onverhard. De gebouwen worden als solitaire volumes aan de rand van het 'park' ingeplant.		
	1.6.12 In de gestippelde zone kunnen geen gebouwen worden opgericht.		1.6.12. IN OVEREENSTEMMING
1.7. parkeerplaatsen	1.7.1. In zone A kunnen geen bovengrondse parkeerplaatsen worden aangelegd met uitzondering van enkele dienstoparkings voor De Lijn, laden en lossen. 1.7.2. In zone B en zone C zijn ondergrondse parkeerplaatsen onder de 'stadstuinen' en het 'park' niet toegelaten, tenzij kan worden aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatieve stadstui n en/of park kan worden gerealiseerd. Hiertoe wordt in zones met voorziene hoogstammige bomen egaal een minimaal 2meter diepe doorwortelbare ruimte voorzien en in andere niet verharde ruimten, minimaal een 1 meter diepe doorwortelbare ruimte voorzien. 1.7.3. Bovengronds worden er enkel parkeerplaatsen toegestaan voor laden en lossen, of voor kortparkeren door bezoekers.	<i>Opdat in zone B en C hoogstammig groen vastgelegd in een bomenstructuur(plan) kan worden aangeplant, worden parkeerplaatsen in of onder de open ruimte zoveel mogelijk vermeden, met uitzondering voor de ondergrondse parkeerruimte met pendelparking (zie artikel 7.).</i> 1.7.3. Het aantal bovengrondse parkeerplaatsen per gebouw is minimaal en zal bepaald worden in relatie tot de functie die zich daar vestigt en het parkeerregime op straat.	1.7.2. IN OVEREENSTEMMING met ondergronds parkeren onder stadstui n indien min 1 m grond voor tui n en min 2 m grond voor bomen (te ontwerpen). Dit is nu zo voorzien in de inrichtingsstudie, op te nemen in de verkavelingsvoorschriften. 1.7.3. IN OVEREENSTEMMING: er is geen bovengronds parkeren voorzien, enkel ondergronds parkeren voor zowel bewoners als bezoekers.
ARTIKEL 2. STATIONSPLAATS			
	De stationsplaats is een zeer divers, maar samenhangend gebied waarin voorzieningen worden aangebracht ifv het trein-, tram - en busstation, ifv het overstappen tussen de verschillende vervoersmodi en ifv het realiseren van kwalitatieve verblijfsruimten. Delen van dit gebied, die de verbinding mogelijk maken tussen het Koningin-Maria-Hendrikaplein en het St-Denijsplein, zullen toegankelijk zijn voor het publiek. Bij de aanleg van ondergrondse delen gaat bijzondere aandacht naar de sociale veiligheid. De bestemmingen aangegeven door de grondkleur van het vigerende plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan blijven behouden.		NIET VAN TOEPASSING VOOR ZONE B
ARTIKEL 3. WEGENIS			
3.1. verschillende onderdelen	Deze zone bestaat uit verschillende onderdelen, zoals aangeduid op het grafisch plan: de ontsluitingsweg in verbinding met de ringweg R4 (zie 3.2.), de Koningin Fabiolalaan (zie 3.3.) en het entreeplein (zie 3.4.).		
	Deze zone is bestemd voor de aanleg van een ontsluitingsweg, als hoofdontsluiting van het plangebied vanaf de ringweg R4. Ter hoogte van de aansluiting van de ontsluitingsweg met de ringweg R4 wordt de continuïteit van de doorgaande fietsverbinding langsheen de ringweg gegarandeerd. De kruising van de ontsluitingsweg en de spoorweg gebeurt ongelijkvloers.		valt buiten projectgebied
3.3. de Koningin Fabiolalaan	Deze zone is bestemd voor de heraanleg van de Koningin Fabiolalaan.		valt buiten projectgebied
3.4. het entreeplein	Deze zone is bestemd voor de aanleg van een plein voor bezoekers en omwonenden en als verkeersplein. Het plein vormt de verbinding tussen alle aangrenzende wegenis, namelijk de ontsluitingsweg in verbinding met de R4, de interne ontsluitingsweg (zie artikel 5), de Koningin Fabiolalaan en het pad (zie artikel 6).		valt buiten projectgebied
ARTIKEL 4. LCI			
	Het gebied is bestemd voor infrastructuurwerken gekoppeld aan de spoorwegexploitatie. In het gebied kunnen bovengrondse parkeerplaatsen voorzien worden voor laden en lossen. In de gearceerde zone kan een kantoorgebouw worden opgericht dat uitsluitend diensten herbergt die rechtstreeks verband houden met de spoorwegexploitatie.		valt buiten projectgebied
	(symbolische aanduiding verplichte bouwlijn) Dit gebouw is ingeplant op de aangeduide verplichte bouwlijn, wordt ontsloten vanaf de interne ontsluitingsweg (zie artikel 5) en is maximum 12,5 m hoog, gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de interne ontsluitingsweg. Het gebouw kan aan de kant van de sporen hoger zijn. Doch het gebouw mag in geen geval uitsteken boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op de kroonlijst van het gebouw kant interne ontsluitingsweg, en dat onder 45° oploopt in de richting van de sporen. Plaatselijke uitsprongen uit het denkbeeldig vlak voor verticale circulatie zijn toegelaten.		valt buiten projectgebied

ARTIKEL 5. INTERNE ONTSLUITINGSWEG			
	Aansluitend op de zone voor ontsluitingsweg in verbinding met de R 4 (artikel 3.2.), het entreeplein (artikel 3.4.) en de Koningin Fabiolalaan (artikel 3.3.) wordt doorheen een deel van zone B van de bestemmingszone ‘stationsomgeving Gent St.-Pieters’ (artikel 1) een interne ontsluitingsweg gerealiseerd.	<i>De interne ontsluitingsweg is een lokale weg. Bij de aanleg dient voldoende aandacht te gaan naar het verblijfskarakter van de weg. Daar het een interne ontsluitingsweg betreft is een menging van auto-, fiets- en voetgangersverkeer wenselijk. Deze weg moet zo worden ingericht dat doorgaand verkeer van de R4 naar het stadscentrum van Gent zoveel mogelijk wordt ontmoedigd. Verkeerstechnische maatregelen zullen verder verhinderen dat de Rijsenbergwijk met doorgaand verkeer zal worden belast.</i>	IN OVER EENSTEMMING; De interne ontsluitingsweg komt via zone A (van R 4 en entreeplein), door zone B en plooit ter hoogte van Boentweg al naar de Fabiolalaan. De inrichting van de interne ontsluitingsweg valt buiten deze inrichtingsstudie, m.u.v. het stuk Boentweg dat er aan raakt. Deze straat wordt gedimensioneerd op gemengd verkeer zone 30 of 50.
ARTIKEL 6. PAD DOORHEEN HET PLANGEBIED			
	Doorheen het plangebied wordt een continue fiets- en voetgangersroute aangelegd die een fysieke verbinding realiseert tussen het Koningin Maria- Hendrikaplein en de Blaarmeersen. De route voldoet verder aan volgende eisen: continu, behorende tot het openbaar domein, minimum 3m breed, comfortabel om op te fietsen en te wandelen, toegankelijk voor mensen met een handicap, voldoende verlicht en nooit ingesloten tussen twee gesloten wanden.	<i>Doorheen het plangebied loopt een continue fiets- en voetgangersroute vanaf het Koningin Maria-Hendrikaplein tot over de Leie waaraan de verschillende open ruimten zijn gekoppeld. Hiertoe wordt een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de Leie gebouwd waarop het pad aansluit. Afhankelijk van de plek die het pad doorkruist, zal de vormgeving en het karakter van het pad verschillen. In zone A van het bestemmingsgebied ‘stationsomgeving Gent St.-Pieters’ zal het pad gelegen zijn in of samenvallen met de ‘esplanade’ tussen het Koningin Maria-Hendrikaplein en het entreeplein. In zone B zal het pad passeren langsheen de ‘stadstuinen’ en <u>mogelijks samenvallen met de interne ontsluitingsweg</u>. In zone C zal het pad slingeren doorheen het ‘park’. Ter hoogte van het entreeplein dient de continuïteit van de route duidelijk en gegarandeerd te zijn. Het pad dient te zijn geïntegreerd in het ontwerp voor dit plein. Het mag, maar moet niet expliciet afleesbaar zijn in de pleinaanleg. Wel dienen de aansluitingen van het pad op het plein duidelijk en herkenbaar te zijn. De gebouwen die grenzen aan het pad dienen via hun (gelijkvloerse) programma en vormgeving een interactie aan te gaan, functioneel en/of visueel, met de buitenruimte van en rond het pad.</i>	IN OVER EENSTEMMING <u>Het 'pad' in het GR UP is het all-wheelerspad in de inrichtingsstudie.</u> - passeert langs de ‘stadstuinen’ - valt ten zuiden van de Diamant tot aan de Boentweg samen met de interne ontsluitingsweg . - De gebouvvolumes Aaigem, Sport en Lilar grenzen aan het pad en gaan een interactie aan met het pad.
ARTIKEL 7. GELUIDSSCHERM			
	1.7.1. Er dient een geluidsscherm te worden geplaatst. 1.7.2. Het scherm mag onderbroken zijn daar waar gebouwen als akoestisch scherm fungeren. 1.7.3. Het geluidsscherm langs de stationsomgeving (zone C en zone B) wordt gelijktijdig gerealiseerd met de aanleg van de tegenoverliggende open ruimte (stadstuin, park of interne ontsluitingsweg). 1.7.4. Het geluidsscherm langs de ontsluitingsweg in verbinding met de R 4 (artikel 3.2.) wordt gelijktijdig gerealiseerd met de aanleg van deze weg.	<i>voor wat betreft het geluidsscherm langs de stationsomgeving (zone C en zone B): Een continu geluidsscherm moet de geluidsoverlast van de spoorweg voor de open ruimten op het maaiveld en met een verblijfsfunctie (‘stadstuin, ‘park’) beperken. Daarom worden de gebouwen naast de sporen best evenwijdig aan de sporen geplaatst. Daar waar geen gebouwen staan, wordt een scherm voorzien. Dit scherm dient voldoende te overlappen met de gebouwen opdat de geluidsisolatie tussen de spoorweg en de betreffende open ruimten niet vermindert. De symbolische aanduiding van het geluidsscherm reikt tot aan het kantoorgebouw in het LCI (zie artikel 4). Deze schermen zijn duurzaam, ruimtelijk ingepast en bij voorkeur doorschijnend en éénvormig. Een akoestisch onderzoek moet meer duidelijkheid geven over de exacte hoogte van het scherm. Op basis van de huidige kennis wordt verondersteld dat het scherm minstens 4 m hoog is. voor wat betreft het geluidsscherm langs de ontsluitingsweg in verbinding met de R4: Een continu geluidsscherm moet de geluidsoverlast van de ontsluitingsweg voor de omgeving beperken. Het scherm is duurzaam, ruimtelijk ingepast en bij voorkeur doorschijnend en eenvormig. Een akoestisch onderzoek moet meer duidelijkheid geven over de exacte hoogte van het scherm. Op basis van de huidige kennis wordt verondersteld dat het scherm minstens 4 m hoog is.</i>	1.7.1. IN OVER EENSTEMMING 1.7.2. IN OVER EENSTEMMING; Het scherm wordt niet vervangen door gebouwen in zone B ten westen van de Boentweg; het scherm is doorlopend. 1.7.3. IN OVER EENSTEMMING, op te nemen in de verkavelingsvoorschriften.
ARTIKEL 8. ONDERGRONDSE PARKEERRUIMTE MET PENDELPARKING			
8.1. ondergrondse parkeerruimte met pendelparking	Ten oosten van de op het grafisch plan aangegeven lijn wordt een ondergrondse parkeerruimte voorzien met inbegrip van een pendelparking. In de ondergrondse ruimte kan nabij het trein-, tram- of busstation een kiss&ride worden ingericht. Lokaal verkeer in de ondergrondse ruimte is toegelaten. Bij de aanleg van de ondergrondse ruimte gaat bijzondere aandacht naar de sociale veiligheid.		valt buiten projectgebied
	Van zodra wordt gestart met de aanleg van de ondergrondse parkeerruimte wordt het deel van het bestemmingsgebied ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters’ (artikel 1.) en van het ‘entreeplein’ (artikel 3.4.) dat niet noodzakelijk is voor werfzones, een tijdelijke parking of tijdelijke constructies in afwachting van de inrichting van het bestemmingsgebied ‘LCI’ (artikel 4) vrijgemaakt, tijdelijk proper afgewerkt door het bij voorkeur te bezaaien met gras en indien mogelijk toegankelijk gemaakt. Werkzones, een tijdelijke parking of tijdelijke constructies in afwachting van de inrichting van het bestemmingsgebied ‘LCI’ (artikel 4) zijn toegelaten in het bestemmingsgebied ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters’ (artikel 1) met uitzondering van zone C en op het ‘entreeplein’ (artikel 3.4.). In functie hiervan zijn tijdelijk de artikels 1 tot en met 7 niet van kracht. Van zodra een deel van het gebied wordt ingericht conform artikel 1 tot en met 7 vervalt artikel 8.2. voor het betreffende deel van het gebied.		valt buiten projectgebied
8.2. fase 0			
ARTIKEL 9. INRICHTINGSSTUDIE			
	Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in de artikelen 1 tot en met 8 zijn aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor projecten in het bestemmingsgebied ‘stationsomgeving Gent-St. Pieters’ vergezeld van een samenhangende inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied ‘stationsomgeving Gent- St. Pieters’. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 tot en met 8. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt aldusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van 1 tot en met 8. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.	<i>De gedetailleerde invulling van het bestemmingsgebied ‘stationsomgeving Gent-St. Pieters’ wordt niet planmatig vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie. Voor het bestemmingsgebied ‘stationsomgeving Gent-St. Pieters’ wordt bij elke aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het gebied. De inrichtingsstudie moet met andere woorden aangeven op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van elk artikel. Latere vergunningsaanvragen binnen hetzelfde gebied kunnen vergezeld gaan van een inrichtingsstudie, die afwijkt van de vroeger ingediende studie, maar waarin alleszins rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde en vergunde elementen binnen het gebied. Een mogelijke invulling van het gebied is weergegeven in het synthesesedocument ‘Ontwikkeling Sint-Pietersstation Gent’, d.d. maart 2005 en in de studie voor de inrichting van de openbare ruimte van Alain Marguerit. De concordantietabel, bijgevoegd als bijlage bij dit document, maakt duidelijk op welke manier deze beide studies samen kunnen worden gelezen. Indien de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning niet fundamenteel afwijkt van deze documenten kan de bij te voegen inrichtingsstudie hiernaar verwijzen en delen ervan overnemen. Wel dient steeds rekening te worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied. De inrichtingsstudie bevat minimaal een inzicht op de spreiding van de functies per zone en een aanzet tot volumestudie, het aandeel onverharde en openbare ruimte en de positie van de torens in het gebied.</i>	De hierbij voorgestelde inrichtingsstudie waaraan bovenstaande artikels werden getoetst, vormt de basis voor de verkavelings- en de omgevingsvergunningsaanvragen in zone B.

10. traject

RAPPORTERING

De inrichtingsstudie is uitgevoerd in opdracht van sogent, in een nauwe samenwerking met Thuispunt Gent. De inrichtingsstudie ving aan op 21 mei 2024 met een geplande doorlooptijd van 6 à 9 maanden. De inrichtingsstudie met het inrichtingsplan dat vandaag op tafel ligt is het resultaat van een intens overlegtraject met een langere doorlooptijd. Naast de projectleidingsoverleg-

gen met sogent en de projectleidingsoverleggen met sogent en Thuispunt Gent, zijn onderstaande overleggen met ruime groep stadsdiensten en betrokkenen doorgegaan. In het kernteam waren volgende diensten en partijen vertegenwoordigd: sogent, Thuispunt Gent, projectbureau ruimte, groendienst, jeugddienst, mobiliteitsbedrijf, dienst milieu en klimaat, wijkregisseur, dienst beleids-

participatie, infopunt project Gent St.-Peters, dienst wegen-bruggen-waterlopen, VMSW projectverantwoordelijke infrastructuur, stadsbouwmeester Gent, dienst wonen, stedenbouw, omgevingsambtenaar, stedelijke vernieuwing, Farys, brandweer Gent. Bilateraal werd ook met IVAGO, de NMBS en de urban sporters gesproken.

2024		
24/mei	kernteam 0	opstartoverleg
29/mei	bilateraal	beleidsparticipatie
3/jun	bilateraal	stedenbouw
14/jun	bilateraal	beleidsparticipatie
17/jun	infoavond	buurt
1/jul	bilateraal	beleidsparticipatie en jeugddienst
23/aug	bilateraal	stedenbouw
27/aug	kernteam 1	architectuur en programma
10/sep	kernteam 2	mobiliteit en logistiek
11/sep	bilateraal	beleidsparticipatie
23/sep	bilateraal	stedenbouw
24/sep	kernteam 3	landschap en publieke ruimte
8/okt	bilateraal	mobiliteit ivm Boentweg
16/okt	bilateraal	beleidsparticipatie
22/okt	bilateraal	stedenbouw & stadsbouwmeester
23/okt	bilateraal	urban sporters
24/okt	open klankbordgroep	buurt
11/dec	bilateraal	voorbereiding coördinatieoverleg

tabel met de overlegmomenten (datum, type overleg, dienst(en) / onderwerp)

2025		
9/jan	coördinatieoverleg	alle diensten
15/jan	bilateraal	brandweer
30/jan	coördinatieoverleg	alle diensten
feb - okt	opdracht on hold	
7/okt	projectleiding	VMSW
28/okt	werksessie	SO Gent
18/nov	werksessie	stedenbouw en stadsbouwmeester
26/nov	kernteam	herziening principes inrichtingsstudie
2026		
13/jan	bilateraal	ivago en wegendienst
13/jan	bilateraal	beleidsparticipatie
14/jan	bilateraal	nmbs en projectbureau ruimte
21/jan	bilateraal	brandweer
26/jan	bilateraal	groen- en wegendienst en ivago
27/jan	werksessie	stand van zaken en huisvesting
5/mrt	bilateraal	onderzoek huisvesting
5/mrt	open klankbordgroep	buurt
19/mrt	kwaliteitskamer	advies kwaliteit inrichtingsstudie
31/mrt	projectleiding	draft bundel inrichtingsstudie

VERVOLGSTAPPEN

- uiterlijk 24 april 2026 feedback draft inrichtingsstudie
- 30 april 2026 finale inrichtingsstudie

De twee volgende deelopdrachten zullen parallel gestart worden.
Deelopdracht 2: opmaak verkavelingsplan(nen)
Deelopdracht 3: ontwerp en uitvoering openbaar domein.

De timing die vooropgesteld wordt, is als volgt.

- 4 mei 2026 opstart deelopdracht 2 & 3
- mei - dec 2026 opmaak verkavelingsplannen (gecoördineerd) voorontwerp openbaar domein vergunningsaanvraag openbaar domein
- begin 2027 indienen aanvraag verkavelingsvergunning
- begin 2027 indienen aanvraag omgevingsvergunning openbaar domein
- 2027 vergunningsprocedure

Afhankelijk van de aard van de bezwaren en beroepsprocedures:

- in 2027 opstart procedure voor ontwerp opdracht woningen (1 project i.o.v. sogent)
- in 2027 uitwerken openbaar domein