



Samen naar een kwaliteitsvol stedenbouwkundig inrichtingsplan

Handleiding voor private initiatiefnemers

1 november 2022

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

Bruno Minnebo

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Wat is een stedenbouwkundig inrichtingsplan?	3
3. Voor welke projecten maak je een stedenbouwkundig inrichtingsplan op?	3
3.1. Criterium 1: een BPA of RUP schrijft voor dat een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig is	4
3.2. Criterium 2: het project valt binnen een bepaalde schaal en programma	4
3.3. Criterium 3: het project is opgedeeld in verschillende fases	5
3.4. Criterium 4: het project behoort tot de categorie 'groot projectgebied' uit de Bouwblokvisie	5
4. Wat is de kracht van een goed stedenbouwkundig inrichtingsplan?	6
5. Hoe zal de Stad Gent je begeleiden bij de opmaak van het stedenbouwkundig inrichtingsplan?	6
5.1. Contactpersoon binnen de Stad Gent: Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning	6
5.2. Advies van de stadsdiensten: via vaste coördinatievergaderingen	7
5.3. Verhouding met andere overlegfora	7
5.3.1. Verhouding met de kamers van de Stadsbouwmeester	7
5.3.2. Verhouding met intern overleg publieke ruimte (IKZ)	8
6. Het belang van een goede dialoog met de buurt	8

6.1. Visie uit Ruimte voor Gent	8
6.2. Hoe de noden van de buurt in kaart brengen?	9
6.3. Visie op de buurt	11
7. Hoe bouw je een stedenbouwkundig inrichtingsplan op?	11
7.1. Stel een goed team samen	11
7.2. Opbouw in 4 fasen onder begeleiding van de Stad Gent	12
7.2.1. Fase 1: initiatiefase – basisinformatie en analyse	12
7.2.2. Fase 2: opmaak projectdefinitie	13
7.2.3. Fase 3: ontwerpend onderzoek en voorkeursscenario	16
7.2.4. Fase 4: opmaak stedenbouwkundig inrichtingsplan en validatie	18

1. Inleiding

De Stad Gent streeft naar kwaliteitsvolle bouwprojecten die bijdragen tot een leefbare, klimaatrobuuste stad. Daarom is het bij grootschalige complexe projecten noodzakelijk om de ruimere omgeving of de eventuele deelprojecten in beeld te brengen. Dat kan met een stedenbouwkundig inrichtingsplan. De Stad Gent begeleidt jou als initiatiefnemer bij de opmaak van dit plan, gedurende het hele traject voorafgaand aan de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Deze nota is bedoeld voor alle private initiatiefnemers (projectontwikkelaars, ontwerpers, studiebureaus, architecten, ...) die een stedenbouwkundig inrichtingsplan moeten opmaken voor een project in Gent.

In deze nota lees je wanneer zo'n stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig is, wat het statuut is van dergelijk plan, hoe je het opmaakt en op welke manier de Stad Gent je daarbij zal begeleiden.

2. Wat is een stedenbouwkundig inrichtingsplan?

Een stedenbouwkundig inrichtingsplan:

- > geeft inzicht in de toekomstige ruimtelijke structuur van een projectsite en hoe het project samenhangt met de omgeving
- > bepaalt de ambities en randvoorwaarden voor de projectsite en de omgeving
- > vormt de inhoudelijke basis voor de aanvraag tot omgevingsvergunning of voor de aanvragen tot omgevingsvergunningen voor eventuele deelprojecten die het stedenbouwkundig inrichtingsplan bevat.

Een stedenbouwkundig inrichtingsplan maakt deel uit van het voortraject van een vergunningsaanvraag. Het college van burgemeester en schepenen keurt dit onderzoek in beginsel niet als een voorafgaand afzonderlijk document zoals een stedenbouwkundig masterplan¹ goed. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan zal daarom integraal deel uitmaken van het omgevingsvergunningsdossier voor een project.

3. Voor welke projecten maak je een stedenbouwkundig inrichtingsplan op?

We hanteren volgende criteria om te beslissen wanneer een stedenbouwkundig inrichtingsplan noodzakelijk is. Als aan criterium 1 is voldaan, is een stedenbouwkundig inrichtingsplan hoe dan ook nodig, los van de andere criteria. Hetzelfde geldt voor criterium 2. Criteria 3 en 4 zijn ondergeschikt, ze hangen samen met de andere twee.

¹ Voor de opmaak van een stedenbouwkundig masterplan bestaat eveneens een uitgeschreven procesnota

3.1. Criterium 1: een BPA of RUP schrijft voor dat een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig is

Doorheen de jaren heeft de Stad in Gent heel wat bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) opgemaakt waarbij in de stedenbouwkundige voorschriften staat dat een verdere verfijning nodig is in een stedenbouwkundig inrichtingsplan.

Voorbeeld van tekstfragment over de inrichtingsstudie uit de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP:

Voor de inrichting van bepaalde gebieden is een inrichtingsstudie vereist. 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 voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Als de Stad Gent met jou als initiatiefnemer een voortraject opstart binnen een zone waarin een dergelijk voorschrift van toepassing is, zal daarbij dus ook de opmaak van een stedenbouwkundig inrichtingsplan horen.

3.2. Criterium 2: het project valt binnen een bepaalde schaal en programma

We bepalen de ambities voor een projectgebied aan de hand van enkele meetbare karakteristieken. Afhankelijk van de schaal en het programma spreken we onder- en bovengrenzen af voor een begeleidingstraject. Voor de opmaak van een stedenbouwkundig inrichtingsplan gaat het om volgende criteria:

- > Bij **woonprojecten** verwachten we een stedenbouwkundig inrichtingsplan wanneer het potentieel aandeel aan te realiseren woningen groter is dan 50 maar kleiner is dan 150 woonentiteiten.
- > Bij **gemengde projecten** kijken we naar een gewogen totaal van het programma op basis van de ondergrenzen. We verwachten een stedenbouwkundig inrichtingsplan bij gemengde projecten (wonen, handel, horeca,..) tussen de 2500m² en 7500m² bruto vloeroppervlakte (bvo).
- > Bij **grotere bedrijvenzones**, industrie of kmo verwachten we een stedenbouwkundig inrichtingsplan voor een oppervlakte tussen de 8000m² en 15000m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

3.3. Criterium 3: het project is opgedeeld in verschillende fases

Een stedenbouwkundig inrichtingsplan is noodzakelijk wanneer een grotere projectzone, al dan niet met diverse eigenaars, in meerdere fasen wordt ontwikkeld. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan brengt alle fasen in hun totaliteit in beeld. Daarna volgen aparte aanvragen voor omgevingsvergunningen per deelfase.

Omdat dit verspreid gebeurt, kan het zijn dat er in de loop van de tijd nieuwe inzichten ontstaan over het gebied van het stedenbouwkundig inrichtingsplan. In dat geval zal het onderzoek opnieuw moeten gebeuren (zie ook verder bij 'de kracht van een goed stedenbouwkundig inrichtingsplan').

3.4. Criterium 4: het project behoort tot de categorie 'groot projectgebied' uit de Bouwblokvisie

In dichtbevolkte wijken willen we meer groen, publieke ruimte en ruimte voor werkgelegenheid en voorzieningen creëren. Dit noemen we vergroenen en verweven, twee ruimtelijke ambities uit Ruimte voor Gent, de structuurvisie die de ruimtelijke toekomst van Gent uittekent. Ruimte voor Gent formuleert het engagement om de nodige instrumenten op te maken om verweving en vergroening in de kernstad te stimuleren.

De Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven² is een uitwerking van Ruimte voor Gent en vormt een leidraad voor nieuwe projecten in binnengebieden in de dichtbevolkte wijken van de kernstad en de binnenstad. Hoe kunnen we tot een kwaliteitsvolle invulling komen van deze gebieden? Hoe zorgen we voor het behoud en de creatie van groene ruimte, kantoren, maakbedrijven, kleinhandel of sociaal wonen, functies die nu dreigen te verdwijnen? En in welke gevallen kunnen hier wel nog woningen komen?

Afhankelijk van de schaalgrootte van het projectgebied stelt de Bouwblokvisie verschillende mogelijkheden tot ontwikkeling in een gebied voor:

- > klein projectgebied: < 3000 m²
- > middelgroot projectgebied: tussen de 3000 en 8000 m²
- > groot projectgebied: > 8000 m²

Voor de grote projectengebieden vragen we om een stedenbouwkundig inrichtingsplan op te maken.

Bij twijfel over het te volgen begeleidingstraject zal de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning dit in het intern projectenoverleg bespreken en motiveren (zie verder bij hoofdstuk 5).

² <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/bouwblokvisie-voor-vergroenen-en-verweven>

4. Wat is de kracht van een goed stedenbouwkundig inrichtingsplan?

Een stedenbouwkundig inrichtingsplan gaat vooraf aan één of meerdere omgevingsvergunningen en maakt deel uit van het begeleidingstraject van een project.

Het stedenbouwkundig inrichtingsplan moet de voorspelbaarheid vergroten voor het verdere vergunningentraject. Het kadert het project en de eventuele deelprojecten in één samenhangende visie met ruimtelijke kwaliteit. Het biedt houvast voor grotere projecten die gespreid in de tijd gerealiseerd worden. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan kan echter niet dezelfde rechtszekerheid bieden als een ruimtelijk uitvoeringsplan, een verordening of een vergunning. **Het vult met andere woorden de bestaande planologische en juridische context aan, zonder deze te vervangen.**

Een stedenbouwkundig inrichtingsplan heeft een beperkte 'houdbaarheidsdatum'. Veranderende noden op het vlak van bouwen, mobiliteit, energie, milieu, klimaat en groen zorgen vaak voor nieuwe, gewijzigde inzichten. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan maakt deel uit van de uitvoerende omgevingsvergunningen voor een gebied. Wanneer nieuwe inzichten ontstaan zal je als initiatiefnemer een nieuw stedenbouwkundig inrichtingsplan moeten opmaken of het plan moeten herwerken alvorens een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

5. Hoe zal de Stad Gent je begeleiden bij de opmaak van het stedenbouwkundig inrichtingsplan?

5.1. Contactpersoon binnen de Stad Gent: Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

De begeleiding gebeurt binnen de Dienst Stedenbouw- en Ruimtelijke Planning in een intern projectenoverleg. Dit is een gemengde groep van omgevingsambtenaren uit het Team Begeleiden en Beoordelen en ruimtelijke planners uit het Team Ruimtelijk Ontwerp en Beleid. Verder maken ook de directeur van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en de Stadsbouwmeester deel uit van het overleg. De teamcoaches van de betreffende teams zitten het projectenoverleg voor.

Een omgevingsambtenaar is binnen de Groep Gent je centrale contactpersoon en bewaakt de voortgang van het proces.

De omgevingsambtenaar nodigt je uit voor een intakegesprek, maakt de ontwerprichtlijnen op, stemt de interne adviezen van de stadsdiensten op elkaar af en organiseert hiervoor het noodzakelijke overleg. De omgevingsambtenaar is ook mee aanwezig op de toelichting en bespreking bij één van de kamers van de Stadsbouwmeester. De omgevingsambtenaar staat ook in de voor de politieke terugkoppeling.

5.2. Advies van de stadsdiensten: via vaste coördinatievergaderingen

Bij de opmaak van het stedenbouwkundig inrichtingsplan moeten verschillende stadsdiensten advies geven. Om dit meer gestroomlijnd te laten verlopen, bundelen we de bestaande ad hoc coördinatievergaderingen in een vast forum. Dit is complementair met de bestaande overlegfora zoals het intern stadsoverleg rond publieke ruimte (IKZ-overleg) en de kamers van de Stadsbouwmeester (zie verder).

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning organiseert dit coördinatieoverleg, nodigt de adviserende diensten uit en zorgt voor opvolging.

Het is noodzakelijk dat je als initiatiefnemer de voorbereidende stukken minstens 1 week voor het coördinatieoverleg bezorgt.

Je geeft een toelichting aan het begin van de coördinatievergadering, waarna er ruimte is voor vragen. Indien nodig volgt een interne bespreking van het voorstel. De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning maakt het verslag van dit coördinatieoverleg.

Op het einde van een processtap (sleutelmoment) organiseert je contactpersoon van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning een formele adviesronde met de stadsdiensten. Jouw aanspreekpunt maakt daarbij een gecoördineerd advies op.

5.3. Verhouding met andere overlegfora

5.3.1. Verhouding met de kamers van de Stadsbouwmeester

De coördinatievergaderingen hebben als doel de begeleiding en advisering van complexere projecten van initiatiefnemers buiten de Groep Gent structureler en efficiënter te laten verlopen. Hierbij is altijd een vertegenwoordiger van het Team Stadsbouwmeester aanwezig. Die maakt de koppeling met de kamers van de Stadsbouwmeester, meer in het bijzonder de Kwaliteitskamer.

Op afroep kunnen we tijdens het procesverloop een beroep doen op één van de kamers. Dit kan zowel onder de vorm van een Stadskamer (bijvoorbeeld om tegenstrijdigheden bij de opmaak van de ontwerprichtlijnen uit te klaren of om de onderzoeksvragen scherper te formuleren) of onder de vorm van een Ontwerpkamer (bijvoorbeeld als er ontwerpvragestukken op tafel liggen die een bredere scope vergen).

We kunnen tussentijds ook advies inwinnen van de Kwaliteitskamer als de blik van de externe experts noodzakelijk is. Het is dan wel van belang dat dezelfde plannen voorliggen als de plannen die op de coördinatievergadering aan bod komen. Uiteraard kan je bepaalde aspecten verder verduidelijken in de toelichting.

De Kwaliteitskamer is samengesteld uit externe experts en zet in op het begeleiden van ontwerpvoorstellen in functie van ruimtelijke kwaliteit vanuit de autonomie van de experts die in de kamer zetelen.

Het advies van de Kwaliteitskamer is onafhankelijk en complementair aan het gecoördineerde advies vanuit de diensten.

5.3.2. Verhouding met intern overleg publieke ruimte (IKZ)

De opmaak van een stedenbouwkundig inrichtingsplan gaat nagenoeg altijd samen met de opmaak of aanpassing van nieuw openbaar domein. Ontwerpvoorstellen voor de herinrichting van de publieke ruimte komen aan bod op een intern overleg, het 'IKZ-overleg'. De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen is proceseigenaar van dit overleg. Hierbij ben je als externe initiatiefnemer niet aanwezig.

Het IKZ-overleg is bedoeld voor ontwerpvoorstellen van uitvoeringsdossiers van publieke ruimte. De IKZ-coördinator neemt ook deel aan de coördinatievergaderingen als vertegenwoordiger van de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Ter voorbereiding van het latere omgevingsvergunnings- en uitvoeringsdossier zal het IKZ-overleg altijd de dossiers met nieuwe of herin te richten publieke ruimte bespreken.

6. Het belang van een goede dialoog met de buurt

6.1. Visie uit Ruimte voor Gent

De realisatie van het project heeft een belangrijke impact op de buurt en omgekeerd zal de buurt een belangrijke impact hebben op het project. In het kader van mensgericht plannen is het daarom belangrijk de buurt doorheen heel het ontwerpproces te betrekken. Dit genereert een win-win voor alle betrokken partijen.

'Een mensgerichte ruimtelijke planning betekent dat we vertrekken vanuit de leefwereld van de Gentenaars en de Gentgebruikers wanneer we de ruimte vormgeven. We maken een stad voor iedereen, mét iedereen.'

De definitie 'mensgericht plannen' omvat twee belangrijke componenten:

1. Plannen vanuit de leefwereld
= de ambitie om bij de ordening van de ruimte meer dan vroeger aandacht te besteden aan het gebruik van ruimte door burgers, aan de lokale noden en opportuniteiten
2. Plannen in samenspraak / co-creatie
= de ambitie om in ruimtelijk beleid niet alleen met experts, sectororganisaties en beleidsmakers te werken, maar ook burgers een actieve plaats te geven

Beide componenten zijn van belang om tot een kwaliteitsvolle en gedragen ontwikkeling te komen. Heel concreet kan deze vorm van plannen buurtprotest verkleinen of beter anticiperen op buurtprotest.

6.2. Hoe de noden van de buurt in kaart brengen?

- > Om de kennis van de wijk en de lokale noden ('leefwereld') beter in kaart te kunnen brengen, zal je contactpersoon van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning in een vroege fase – kort na de toekenning van de opdracht bij de opmaak van de projectdefinitie - contact opnemen met de betrokken **wijkregisseur van de Dienst Beleidsparticipatie**. Op die manier kunnen we waardevolle input uit de buurt meenemen in het proces van het project.
- > Naast informatie over de noden en kenmerken van de buurt kan de wijkregisseur ook advies geven over volgende zaken:
 - welke graad van participatie nodig en wenselijk is voor het project: vooral informeren of ook co-creëren, of een van de stappen daar tussenin
 - de wijze waarop burgers/omwonenden best betrokken worden
 - welke bewonersgroepen, wijkcomités etc. actief zijn in de wijk
 - ...
- > Op die manier vermijden we zoveel mogelijk dat bezorgdheden van de buurt in een (te) late fase opduiken, wat nefast is voor het project, de initiatiefnemer, de wijk en bij uitbreiding ook de stad.
- > Hierna spreekt je contactpersoon samen met jou als initiatiefnemer af op welke wijze de behoeften van de buurt correct in beeld kunnen komen, op welke manier je de buurt best betreft en hoe en waarom je lokale noden en opportuniteiten al dan niet meeneemt in de opmaak van het stedenbouwkundig inrichtingsplan.
- > Wat moet minimaal in dit voorstel opgenomen zijn?
 - een tijdslijn van het project waarin staat wanneer je de buurt zal betrekken, afgestemd op de tijdslijn van het project
 - de wijze waarop het project de lokale noden en opportuniteiten al dan niet meeneemt, samen met een argumentatie
 - de manier waarop je de buurt zal betrekken
- > Wat kan communicatie met de buurt inhouden?
 - Als initiatiefnemer bus je **een flyer of brief**³ bij de buurtbewoners. Daarmee bedoelen we minimaal de straten rond het project. Die flyer of brief maakt bekend dat er een project komt in de buurt en wie de initiatiefnemer is. Daarnaast is het een uitnodiging aan de bewoners om in gesprek te gaan jou als initiatiefnemer. Daarbij is het belangrijk dat de bewoners de kans krijgen om tijdens dat gesprek hun feedback en bezorgdheden mee te geven.
 - Er zijn verschillende formules om de dialoog te organiseren. Dit zal aan bod komen tijdens het gesprek met de wijkregisseur. Voorbeelden zijn:

³ Dit betekent onder meer dat de initiatiefnemer een uitnodiging voor het infomoment opmaakt en bust bij de buurtbewoners. Dit gebeurt minimaal in de straten rond het project (de wijkregisseur zal hierin adviseren). Die uitnodiging maakt bekend dat er een project komt in de buurt en wie de initiatiefnemer is.

- × een infomarkt: buurtbewoners kunnen gedurende enkele uren binnenlopen op een locatie dicht bij het project of op de site zelf, waar de initiatiefnemer(s), architect en andere betrokkenen via verschillende standen uitleg geven over de plannen. Dit kan aan de hand van posters, een presentatie, filmpje, ... De aanwezigen krijgen de mogelijkheid om vragen te stellen, feedback te geven en ook schriftelijk kun opmerkingen achter te laten. In bijlage is onderaan deze nota een resem tips opgenomen voor de organisatie van een toegankelijk en kwaliteitsvol infomoment.
 - × een buurtactiviteit koppelen aan een infomarkt, zoals een rommelmarkt, koffiemoment, ...
 - × een rondleiding op de site in kleine groepjes
 - × een 'klassiek' infomoment, met een vast begin- en einduur voor iedereen: aan de hand van een presentatie stelt de initiatiefnemer de plannen voor. Het publiek kan daarna vragen stellen.
 - × een online infosessie: in coronatijd, of aanvullend op een infomarkt, voor mensen die niet konden aanwezig zijn, is een digitaal infomoment handig. De initiatiefnemer kan de plannen tonen via een presentatie. Bewoners kunnen feedback geven via chat of zelf aan het woord komen.
 - × een website waar alle informatie te vinden is, eventueel met de ingesproken presentatie die op de infomarkt werd getoond en eventueel met reageermogelijkheid. Het is belangrijk om zeker een contactpersoon en contactgegevens op te nemen.
 - × een 'buurtpanel' of klankbordgroep: een kleine groep bewoners die zich op voorhand heeft ingeschreven om mee te denken over het project
- Tijdens het dialoogmoment moeten de bewoners zeker volgende info krijgen:
- × Waarom wordt er een stedenbouwkundig inrichtingsplan opgemaakt?
 - × Beknopte analyse van de omgeving: motivatie, reeds meegenomen noden en opportuniteiten die al uit overleg met wijkregisseur kwamen, welke niet opgenomen worden, ...
 - × Wat zijn de principes die al vastliggen?
 - × Waarover hebben de omwonenden nog inspraak? Op welke punten kan het plan dus nog bijgestuurd worden? Je kan de eventuele opties en ideeën voorleggen die uit overleg met de wijkregisseur kwamen.
 - × Hoe zal je als initiatiefnemer de omwonenden verder informeren en eventueel betrekken?
 - × Hoe zal het project verder verlopen, wat zijn de toekomstige stappen en de timing?
- Als initiatiefnemer zorg je ervoor dat de buurtbewoners meer info kunnen terugvinden:
- × via een website (presentatie, filmpje, contactgegevens, ...)
 - × en/of op werfdoeken
 - × en/of bij een aanspreekpunt ter plaatse, via telefoon, mail, QR-code...

- > Het is aan de initiatiefnemer om het overleg en de participatie te organiseren, maar de Stad Gent kan wel op bepaalde punten faciliteren:
 - algemeen advies via het gesprek met de wijkregisseur (zie hierboven)
 - toelichting: de toelichting over het stedenbouwkundig inrichtingsplan zelf gebeurt door jou als initiatiefnemer. In samenspraak met de Stad Gent kan een stadsmedewerker als gast wel het ruimere kader toelichten (Ruimte voor Gent, visie rond verdichting, ruimtelijk rendement ...).

6.3. Visie op de buurt

- > Op basis van het gesprek met de wijkregisseur en de gespreksmomenten met de buurt werk je als initiatiefnemer een visie uit waarin je motiveert op welke manier de ontwikkeling tegemoet zal komen aan specifieke noden uit de omliggende buurt. Je legt uit waarom al dan niet werd ingegaan op vragen van de buurt en op welke manier je de standpunten en aandachtspunten uit de buurt verwerkt in de plannen.
- > Dit document wordt mee opgenomen als een element om de kwaliteit van de ontwikkeling te beoordelen en doorloopt mee de hele procedure, inclusief realisatie.

7. Hoe bouw je een stedenbouwkundig inrichtingsplan op?

7.1. Stel een goed team samen

Om een kwaliteitsvol stedenbouwkundig inrichtingsplan te kunnen opmaken, is een team nodig dat minimaal beschikt over de volgende expertise:

- > deskundigheid en ervaring in ruimtelijke planning en het stedenbouwkundig ontwerpen en meer specifiek in het opmaken van visie, strategie, ruimtelijke concepten en inrichtingsprincipes. Daarbij zijn in de meeste gevallen ook ontwerpende competenties voor publieke ruimte relevant. Het ontwerpteam moet ook vertrouwd zijn met de Vlaamse regelgeving inzake ruimtelijke ordening.
- > grafische competenties: het ontwerpteam moet vertrouwd zijn met het grafisch vertalen van ruimtelijke concepten, principes en ideeën naar tekeningen en beelden die voor een breed publiek begrijpelijk zijn
- > kennis van het procesmanagement voor gebiedsontwikkeling
- > deskundigheid in participatie en communicatie
- > specifieke deskundigheid rond bepaalde thema's bijvoorbeeld groen/landschap, openbaar domein, mobiliteit, water/hydrologie, sociologie, economie, vastgoedontwikkeling, ...

7.2. Opbouw in 4 fasen onder begeleiding van de Stad Gent

Een stedenbouwkundig inrichtingsplan bevat 4 onderdelen. De Stad Gent gelooft in de meerwaarde van een goed stedenbouwkundig inrichtingsplan. Daarom kan je rekenen op een aangepast begeleidingstraject bij elk van die onderdelen. Dat verloopt volgens een vaste processtructuur in 4 fasen, opgedeeld in verschillende stappen. In elke fase werk je toe naar een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig inrichtingsplan. Elke fase eindigt met een sleutelmoment en een duidelijke afspraak.

Het is van belang voor de adviserende diensten en het college van burgemeester en schepenen om de opbouw en gemaakte afwegingen in het stedenbouwkundig inrichtingsplan stapsgewijs te kunnen volgen en adviseren. Te vaak worden kant-en-klare, vaak zeer ver uitgewerkte plannen zonder voorafgaand overleg ter advies voorgelegd. Hierdoor missen de diensten nuances en zal je misschien een aantal stappen terug moeten zetten.

We stellen daarom een gestructureerd procesverloop voorop waarbij het duidelijk is wat je als initiatiefnemer van het begeleidingstraject mag verwachten en wie je contactpersoon is binnen de Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning (zie ook hoofdstuk 5 voor meer details over de beslissings- en adviesorganen).

7.2.1. Fase 1: initiatiefase – basisinformatie en analyse

In deze fase leg je je plannen voor aan de Stad Gent. Je krijgt een aanspreekpunt toegewezen en levert de nodige informatie aan.

Verskillende stappen in deze fase

a. Stap 1: stel je vraag

Plan je een grootschalig project? Stel dan eerst en vooral je vraag via bouwen@stad.gent. De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning of het Team Stadsbouwmeester detecteren het juiste begeleidingsproces. Het is dus de Stad Gent die bepaalt of een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig is. Bezorg ons daarom alvast voldoende basisinformatie, zoals de contouren van het projectgebied, de geplande schaal en korte inhoud van het project.

b. Stap 2: toewijzen contactpersoon

Als het project aan de vooropgestelde criteria voldoet (zie hoofdstuk 3), krijg je een contactpersoon toegewezen binnen de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. Jouw contactpersoon is een omgevingsambtenaar uit het Team Begeleiden en Beoordelen en zal je gedurende het hele traject begeleiden.

c. Stap 3: bepalen scope en traject

De Stad Gent zal samen met jou de scope en het traject/proces van het stedenbouwkundig inrichtingsplan op hoofdlijnen uitzetten.

Sleutelmoment

Op het einde van deze fase hebben we een afsprakennota opgesteld, waarin we een wederzijds engagement vastleggen. Die afspraken zijn vooral praktisch van aard: contactpersoon, stappenplan op maat van het project, ... Als initiatiefnemer onderschrijf je deze afsprakennota.

Timing van deze fase

We trachten deze fase in een 6-tal weken te doorlopen.

7.2.2. Fase 2: opmaak projectdefinitie

In deze fase maakt je contactpersoon binnen de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning aan de hand van een brede bevraging binnen de Stad Gent de ontwerprichtlijnen op, bakent het projectgebied indien nodig af, verduidelijkt de onderzoeksvragen en verfijnt de procesafspraken. Dit alles vormt samen de **projectdefinitie**.

Verschillende stappen in deze fase

a. Stap 1: uitwisselen informatie en analyse

Om het project goed in te schatten is het van belang dat je als initiatiefnemer in deze fase volgende informatie aanlevert:

- > situering:
 - macroschaal: stad of wijk
 - mesoschaal: buurt
 - microschaal: terrein
- > afbakening van het terrein, opmetingsplan
- > analyse van het terrein:
 - huidig gebruik van de terreinen, huidige functies
 - huidige doorwaadbaarheid (voetwegen, ...)
 - reliëf
 - bestaande waardevolle landschapselementen (grachten, bomenrijen, ...)
 - de natuurwaarde van de biologische waarderingskaart (BWK)
 - de waterstructuur
 - bodemvervuiling: welke plaatsen moeten gesaneerd worden? Afhankelijk van de toekomstige functie kan een zwaardere sanering nodig zijn. Het is interessant om te bekijken of de plek die gesaneerd moet worden als laatste kan gerealiseerd worden, zodat tijdens de voorafgaande fases de sanering kan gebeuren.
 - nutsleidingen:
 - × elektriciteitsleidingen, hoogspanningsleidingen (Elia)
 - × gasleidingen (Fluxys)
 - × waterleidingen (TMVW)
 - × Aquafin
 - × ...

- > historiek: welke relevante activiteiten gebeurden/gebeuren op het terrein? Dit kan belangrijk zijn om te verwerken in het stedenbouwkundig masterplan. Een oude spoorwegbedding kan bijvoorbeeld in materiaalgebruik en tracé aanwezig blijven in de nieuwe plannen en later voelbaar zijn op het terrein. Of door een oude fabriek kan bodemverontreiniging aanwezig zijn (saneringsproblematiek).
- > analyse juridische context en randvoorwaarden:
 - gewestplan
 - gewestelijk of gemeentelijk RUP of BPA
 - verkavelingen
 - vergunningen
 - stedenbouwkundige attesten
 - rooilijnen
 - buurtwegen
 - ...
- > analyse omgeving:
 - bebouwde omgeving: morfologie, dichtheid, functies, typologie
 - onbebouwde omgeving
 - privaat/publiek
 - groen/verharding
 - voorzieningen
 - mobiliteit:
 - × voetwegen
 - × fietsverbindingen
 - × openbaar vervoer: bus- en tramhaltes, bus- en tramlijnen
 - × autoverkeer
 - × parkeerdruk
 - × ...
- > eigendomsstructuur
- > probleemstellingen/knelpunten/kansen/opportunities bv. versnipperd, slechte zichtbaarheid, leesbaarheid, herkenbaarheid, onduidelijke toegangen en ontsluitingen, doorwaadbaarheid, ...
- > op hoofdlijnen de visie op de gewenste ontwikkeling en zonder ontwerp, bijvoorbeeld ontwikkelingsstrategie en groei van een campus, gemengde ontwikkeling met klemtoon op maakbedrijvigheid, ...

De aan te leveren basisinformatie wordt ruim omschreven. Afhankelijk van de grote van het project zal informatie wel of niet relevant zijn. Samen met jouw contactpersoon wordt de minimale aan te leveren basisinformatie bepaald.

Als later zou blijken dat er foute aannames zijn gebeurd door gebrek aan juiste informatie, dan zullen de stedelijke diensten eventueel een nieuw advies uitbrengen en kunnen ze bepaalde keuzes herzien.

b. Stap 2: bevraging in de stadsorganisatie

Om een goede inschatting te maken van alle elementen die van belang zijn voor het project, organiseert je contactpersoon volgende zaken om een goede projectdefinitie op te maken:

- > een gesprek tussen jou als initiatiefnemer, de wijkregisseur en de contactpersoon
- > een gerichte bevraging van de stadsdiensten
- > in uitzonderlijke gevallen ook een bevraging van externe instanties

c. Stap 3: opmaken richtlijnennota en projectdefinitie

Na de bevraging maakt je contactpersoon ontwerprichtlijnen op. Deze richtlijnen tonen je als initiatiefnemer de beleidscontext en visie van de stedelijke overheid op het projectgebied. In de projectdefinitie krijg je een duidelijker beeld van de ruimtelijke begrenzing van het project(gebied), de ontwerprichtlijnen zelf en de gekende specifiekere onderzoeksvragen voor het stedenbouwkundig inrichtingsplan.

Op onze [website](#) zijn een aantal generieke ambities vanuit de Stad Gent terug te vinden. In de ontwerprichtlijnen zullen we dit projectspecifiek aanvullen.

d. Stap 4: interne validatie van de projectdefinitie

In deze fase bespreekt en valideert de Stad Gent de projectdefinitie in het intern projectoverleg. In uitzonderlijke gevallen toetsen we de projectdefinitie ook politiek af in het schepenoverleg.

Er is nog geen coördinatievergadering, tenzij er bij de opmaak van de richtlijnennota en de bevraging van de stadsdiensten en externe partners tegengestelde belangen naar boven komen.

Sleutelmoment

Op het einde van deze fase bezorgt de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning de projectdefinitie aan de initiatiefnemer.

Communicatie

Tijdens het gesprek met de wijkregisseur zal ook de communicatie met de buurt aan bod komen. Waarom dit zo belangrijk is, lees je in hoofdstuk 6. Samen met de wijkregisseur bepaal je welke vorm van communicatie en/of participatie het meest geschikt is voor je project en welke communicatiemomenten noodzakelijk zijn. In deze fase zal je hoogstwaarschijnlijk al een communicatiemoment voor de buurt organiseren. Je stelt de intentie voor het project en de hoofdlijnen van de projectdefinitie ook ter beschikking via een website of een folder.

Timing van deze fase

We rekenen op 6 tot maximaal 8 weken om de projectdefinitie over te maken, rekenend vanaf de datum dat je de gevraagde informatie hebt aangeleverd.

7.2.3. Fase 3: ontwerpend onderzoek en voorkeursscenario

In deze fase ga je via ontwerpend onderzoek verschillende scenario's afwegen en de uiteindelijke ontwerpkeuzes inzichtelijk weergeven en motiveren.

Verschillende stappen in deze fase

a. Stap 1: grondiger analyse van de omgeving en gericht bijkomend onderzoek

Vanuit de ontwerprichtlijnen en een eerste analyse van het terrein en de omgeving komen mogelijk een aantal onderzoekselementen naar boven die een grondiger analyse en bijkomend onderzoek vergen.

Volgende elementen zijn minimaal nodig in een stedenbouwkundig inrichtingsplan:

- > programma en volumes: inrichting van de volumes en het programma met bouwhoogtes, typologie, vierkante meter, architecturale vertaling aan de hand van referenties, beeldkwaliteitsplan, ...
- > typologisch onderzoek, met waar noodzakelijk ook doorlopen van de Woningtypetoets.
- > screening van de erfgoedwaarden in de omgeving en de typerende beeldkenmerken van de aanwezige bebouwing
- > waterhuishouding: buffering, infiltratie, hergebruik, inclusief aanduiding en berekening infiltratievoorzieningen op het openbaar domein
- > energie-aspecten: ambities qua E-peil, wijze van energievoorziening en voorgesteld beheer
- > onderzoek naar groenblauwe netwerken, met een secuur onderzoek naar het waardevolle groen op de eigen site en in de onmiddellijke omgeving, onderzoek naar de infiltratieopties, waterbergingsoplossingen...
- > groenvoorzieningen: uitwerking van publiek en privaat groen, groenstructuur met bomen en groenblauw netwerk, uitwerking van diverse typologieën van groene ruimtes.
- > openbaar domein:
 - inrichting wegenis en openbaar domein
 - speelvoorzieningen
 - afvalvoorzieningen
 - adressering
 - brandweertoeankelijkheid en evacuatiemogelijkheid van de gebouwen
 - toelevering: laden en lossen
 - toegankelijkheid en doorwaadbaarheid
- > mobiliteits- en parkeeronderzoek, met onderzoek naar de stedelijke parkeerrichtlijnen (fiets en auto) en belangrijkste mobiliteitsnetwerken
 - fietsenstallingen: aantal (privaat en publiek) en locatie
 - aantal parkeerplaatsen (privaat en publiek) afgestemd op aantal woningen, functies en voorzieningen
 - waar: ondergronds, bovengronds, op eigen terrein, op openbaar domein, ...

- duidelijk onderscheid tussen bezoekers- en bewonersparkeren
- beheersvorm parkeren
- > onderzoek naar technische normen rond brandveiligheid, toegankelijkheid, sectorregels, ...

b. Stap 2: uitwerking visie en stedenbouwkundige concepten

Na een verdere uitdieping en analyse van het terrein en de omgeving stel je de krijtlijnen en ambities verder scherp en vertaal je die in een aantal stedenbouwkundige concepten.

Deze tussenstap is noodzakelijk om het stedenbouwkundig inrichtingsplan voldoende robuust te maken en om bij latere keuzes te kunnen terugvallen op de krachtlijnen van het ontwerp.

Het gaat daarbij om een minimale vertaling van de gewenste ontwikkeling, bijvoorbeeld de doorwaadbaarheid van de site van noord naar zuid, gebouwen als structurerende geluidsbuffer ten opzichte van de drukke weg, opnieuw openleggen van een gedempte gracht, ...

c. Stap 3: ontwerpend onderzoek en scenario-onderzoek

Op basis van de projectdefinitie met de ontwerprichtlijnen van de Stad Gent en de visie/stedenbouwkundige concepten kan je het ontwerpend onderzoek voeren. Daarbij weeg je verschillende scenario's tegenover elkaar af. Door ze af te toetsen aan de ontwerprichtlijnen breng je de voor- en nadelen in kaart.

Via dit ontwerpend onderzoek leg je de keuzes vast met betrekking tot het programma, de volumes en inplanting van/binnen de gebouwen, de contour, inrichting en statuut van de publieke ruimte en het groen, de mobiliteit, energie en waterbeheersing, de landschappelijke inpassing, het erfgoed, ...

d. Stap 4: voorkeursscenario

In samenspraak met de Stad Gent schuif je een gemotiveerd voorkeursscenario naar voor. Geef daarbij duidelijk aan hoe het ontwerpvoorstel een antwoord biedt op de ontwerprichtlijnen van de Stad Gent.

e. Stap 5: adviesronde

In deze fase is regelmatige terugkoppeling vereist met de stedelijke diensten. Afhankelijk van de schaal, de complexiteit of het thema kunnen dit bilaterale gesprekken zijn. Je hebt bij elke tussenstap contact met de contactpersoon van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, zodat de dienst het overzicht kan bewaren.

Alvorens het voorkeursscenario verder om te zetten naar een stedenbouwkundig inrichtingsplan is er een adviesronde. Het scenario-onderzoek met voorkeursscenario komt voor de Kwaliteitskamer van de Stadsbouwmeester. Tegelijk is er een coördinatie-overleg met de stadsdiensten.

Sleutelmoment

Op het einde van deze fase maken de stadsdiensten en de Kwaliteitskamer een gecoördineerd advies op. Jouw contactpersoon koppelt de resultaten van deze stap

informatief terug met de bevoegde schepen (eventueel het college van burgemeester en schepenen)

Communicatie

Het kan interessant zijn om de verschillende scenario's aan de buurt voor te leggen, om zo beter in te spelen op de noden van de bewoners en draagvlak te creëren voor de uiteindelijke keuze. Dit kan via een breed infomoment, een workshop met een kleinere groep betrokkenen, een wandeling, ... (zie hoofdstuk 6). Of dit nodig is en onder welke vorm is op maat af te stemmen met de wijkregisseur en de contactpersoon bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Timing van deze fase

Ervaring leert dat het komen tot een voorkeursscenario enkele maanden in beslag neemt. Het aantal maanden hangt samen met de complexiteit van het gebied en de snelheid van de bereikte consensus.

7.2.4. Fase 4: opmaak stedenbouwkundig inrichtingsplan en validatie

Het voorkeursscenario werk je verder uit tot een stedenbouwkundig inrichtingsplan of blauwdrukplan. In deze fase verfijn en motiveer je ook het programma en de inrichtingsprincipes. Je koppelt daarbij regelmatig terug met je contactpersoon binnen de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. Je kan ook verder afstemmen met de stedelijke diensten door middel van coördinatievergaderingen.

Verschillende stappen in deze fase

a. Stap 1: blauwdrukplan

Je werkt het voorkeursscenario verder uit in een inrichtingsplan. Je zorgt voor een doorvertaling van het programma, de functies en inrichtingsprincipes en een motivatie zoals eerder omschreven. Er ontstaat een duidelijke blauwdrukplan met beeldtaal waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden.

b. Stap 2: openbaar domein

We werken het openbaar domein verder uit in overleg met het intern stadsoverleg rond publieke ruimte (IKZ).

c. Stap 3: beeldtaal en architectuur

Je werkt de beeldtaal en architectuur verder uit en koppelt terug aan de Kwaliteitskamer.

d. Stap 4: fasering en uitvoering

Tot slot geef je in het stedenbouwkundig inrichtingsplan een duidelijke fasering mee mocht dit van toepassing zijn. Je geeft aan in hoeveel en welke fasen je omgevingsvergunningen ter realisatie zal aanvragen.

Bij de opdeling van deze fasen is het van belang om het openbaar domein, de mobiliteitsaspecten en de stedenbouwkundige lasten duidelijk in beeld te brengen. Elke fase moet immers op zich kunnen functioneren zonder afhankelijk te zijn van een volgende of toekomstige fase. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan geeft bijvoorbeeld inzicht in de

noodzakelijke beheersaspecten: aanduiding van (semi-)privaat domein, afsluiten van publieke of private ruimte, adressering, brandwegen, afvalbeheer, ...

In veel gevallen zullen de stappen van deze fase gelijk lopen.

Sleutelmoment

Het stedenbouwkundig inrichtingsplan heeft geen apart validatieproces bij het college van burgemeester en schepenen. Het stedenbouwkundig inrichtingsplan zal deel uitmaken van de eerste omgevingsvergunning die betrekking heeft op het geheel of een uitwerking is van een deelfase.

Vooraleer de verdere architecturale en bouwtechnische vertaalslag te maken, organiseert de Stad Gent een laatste adviesronde. Mocht het nodig zijn neem je deel aan een laatste coördinatie-overleg met de stadsdiensten. Het finale stedenbouwkundige inrichtingsplan komt voor de Kwaliteitskamer van de Stadsbouwmeester. Alles wordt gebundeld in een finaal gecoördineerd advies.

Jouw contactpersoon zal het finale stedenbouwkundige inrichtingsplan samen met het gecoördineerd advies toelichten aan de schepenen. Uitzonderlijk zal een toelichting plaatsvinden voor het volledige college van burgemeester en schepenen.

Communicatie

Het is belangrijk om met het stedenbouwkundig inrichtingsplan terug te gaan naar de buurt. Wat ligt voor? Hoe heb je eventueel met de input van de bewoners rekening gehouden? Je organiseert zelf een infomoment voor de buurt, maar de Stad Gent kan hierbij wel faciliteren (zie hoofdstuk 6).

Timing van deze fase

Voor deze fase rekenen we op 6 tot 9 maanden om te komen tot een uitgewerkt stedenbouwkundig inrichtingsplan.