

4. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de verdere projectontwikkeling voor zone B en C. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Verordenende bepalingen opgelegd door het Gewestelijk RUP. Van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden kan niet worden afgeweken, tenzij decretaal toegelaten (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).
- Dwingende randvoorwaarden, die voortvloeien uit het proces (stedenbouwkundige analyse, ontwerp onderzoek en stadsontwerp). Van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden kan slechts worden afgeweken op basis van gewijzigde context of nieuwe inzichten, die a) ruimtelijk gemotiveerd moeten worden en b) de goedkeuring vereisen van de vergunningverlenende overheid.
- Ontwerpmatige aandachtspunten of suggesties. Deze aandachtspunten zijn louter informatief. Alternatieven zijn mogelijk.
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesomd en per deelgebied en per thema gerangschikt. Voor de argumentatie wordt verwezen naar hoofdstukken 2 en 3 van dit document. Ze verduidelijken en verfijnen een aantal verordenende bepalingen van het Gewestelijk RUP, waarvoor interpretatie mogelijk is.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden vervangen de voorschriften van het Gewestelijk RUP niet. Voor de integrale tekst en voorschriften verwijzen we naar de toelichtingsnota bij het Gewestelijk RUP 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Fabiolalaan'.

4.1 Randvoorwaarden wijkcentrum (zone B)

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE ...	SD 2010
RELIËF		<p>Het bestaande spoortalud wordt afgegraven ter hoogte van B1-B2-B3-B4</p> <p>Publiek domein zone B sluit rechtstreeks aan op de K. Fabiolalaan.</p>		p.48-49
		Het gelijkvloers van de gebouwen B2en B4 sluit aan op het maaiveldniveau van de wijkpleinen .		p.88 p.96
		Ter hoogte van B5 wordt het talud als referentiepeil behouden. Het gelijkvloers niveau van gebouw B5 sluit aan op de Koningin Fabiolalaan, de eerste verdieping op het talud.		p.106
GELUIDSSCHERM	Een geluidsscherm (i.f.v. de geluidsoverlast van de spoorweg voor de open ruimten op het maaiveld met verblijfsfunctie) is verplicht, behalve waar de gebouwen als akoestisch scherm fungeren.		Ter hoogte van de Boentweg, tussen het LCI-gebouw en B4, wordt het geluidsscherm tussen de bedieningsweg voor het LCI en het groene talud geplaatst en samen met een ev. grondkeermuur geconcipeerd.	p.94
VERHARDING	De verharding bedraagt max. 50% van de totale onbebouwde ruimte in zone B.	<p>Verharding in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toegangen gebouwen, - nooddiensten, - aanpalende publieke functies (gelijkvloers), - continuïteit 'pad van stad naar land', - programma van eisen voor de invulling van het openbaar domein <p>Waar mogelijk wordt gezocht naar gemeenschappelijk gebruik van de verschillende verhardingen.</p>	Differentiatie inzake verharding, aanplanting, gebruik, ... tussen de wijkpleinen/stadstuinen onderling aangewezen.	p.90 p.110 p.102

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE ...	SD 2010
K. FABIOLALAAAN	(zone grafisch aangeduid)	Een rooilijnbreedte van 19m over de volledige lengte van de Koningin Fabiolalaan.	Tussen B2 en B5 wordt een herkenbaar profiel uitgewerkt met dubbele bomenrij.	p.46-47
		De bestaande bomen blijven maximaal behouden.	Ter hoogte van de wijkpleinen kunnen doorzichten gecreëerd worden om de link met de bestaande wijk te versterken.	
		Verkeersremmende maatregelen ter hoogte van de wijkpleinen in functie van verblijfskwaliteit en oversteekbaarheid van en naar Rijsenbergbuurt		
		Een dubbel richting fietspad aan de zuidzijde van de K. Fabiolalaan.		
BOENTWEG	In verbinding met de R4, het Entreeplein en de Koningin Fabiolalaan wordt doorheen een deel van zone B een interne ontsluitingsweg gerealiseerd.	De interne ontsluitingsweg of de zgn. Boentweg is gelegen tussen de gebouwen B2, B3 en het spoorwegtalud. De Boentweg sluit aan op de K. Fabiolalaan ter hoogte van de Sportstraat.		p.94-95
		Het niveauverschil met het hoger gelegen spoorwegdomein wordt uitgewerkt door middel van een groen talud (met lage keermuur op het niveau van de Boentweg). Langs het groene talud (en lage keermuur) wordt aan de kant van de nieuwe projectontwikkeling een groenstrook aangelegd voor de aanplanting van hoogstammige bomen.		
		Verkeersremmende maatregelen.		

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE ...	SD 2010
BOUWLIJNEN	<p>De bouwvolumes in zone B worden alternerend langs de K. Fabiolalaan en langs de sporen of de zone LCI ingeplant.</p> <p>Langsheen de K. Fabiolalaan geldt voor de bouwvelden B1, B3 en B5 een verplichte bouwlijn.</p>	<p>Aan de kant van het spoortalud wordt een functionele rechte bouwlijn voorzien voor de bouwvelden B2 en B4.</p>	<p>'flexibele' bouwlijnen voor de 'interne' gevels.</p>	p.82-83
	<p>Gevellengte min. 70m, max. 150m</p>	<p>5 bouwvelden (B1 t.e.m. B5).</p> <p>De gebouwen B1, B2 en B3 worden zo gepositioneerd dat een wijkplein ontstaat in aansluiting op de Aaigemstraat en Jan Palfijn ziekenhuissite.</p> <p>De gebouwen B3, B4 en B5 worden zo gepositioneerd dat een wijkplein ontstaat in aansluiting op de Sportstraat en Verpleegsterstraat.</p>	<p>De bouwvolumes langs de K. Fabiolalaan (B1, B3, B5) kunnen 'omplooiën' in functie van de gevelwerking aan het Entreeplein, het wijkplein/stadstuin of het Rijsenbergpark.</p>	p.120-21
BOUWHOOGTE	<p><u>Alle</u> gebouwen in zone B mogen niet uitsteken boven een denkbeeldig vlak in 45°, gemeten vanaf de dorpel van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de K. Fabiolalaan.</p>	<p>Tegenover de bestaande rijbebouwing in de K. Fabiolalaan wordt de bouwhoogte voor B1, B3 en B5 beperkt tot maximum 6 bouwlagen of een kroonlijsthoogte van 19m.</p>	<p>Visuele verlaging van de kroonlijsthoogte door terugspringen van de hoogste verdiepingen in functie van een evenwichtig straatbeeld ten opzichte van de bestaande bebouwing in de K. Fabiolalaan.</p> <p>B1, B3 en B5 kunnen hogere accenten bevatten aan de kant van het spoorwegdomein of LCI.</p>	<p>p.51-52 p.100-101</p> <p>p.84 p.86 p.92 p.106</p>
		<p>Hogere gebouwen B2 en B4 zijn gesitueerd aan de kant van het spoortalud.</p>	<p>Hoogteaccenten of gebouwen met variërende bouwhoogte aangewezen in functie van oost en west georiënteerde gevels, inpandige terrassen, ...</p> <p>De hogere accenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - blijven beperkt in functie van de bezonning van de wijkpleinen; - beperken zich tot een gedeelte van het bouwveld (in verhouding tot de totale lengte van het bouwveld); - staan in verhouding tot de afmetingen van de aanpalende stadstuin/wijkplein. 	<p>p.88</p> <p>p.98-99</p> <p>p.104</p>

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE...	SD 2010
KWANTIFICERING PROGRAMMA	De totale bruto vloeroppervlakte is minimaal 59.500 m ² en maximaal 77.000 m ² .	Zgn. 'intermediair' scenario (63.000 m ²) is richtinggevend.	Het verschil tussen het minimum en het intermediair scenario wordt als reserve beschouwd om reducties van het bouwvolume tijdens de architecturale uitwerking mogelijk te maken in functie van bezonning, het creëren van lichten en zichten of het toevoegen van private of gemeenschappelijke buitenruimtes.	p.84
	Minimaal 50% van de vloeroppervlakte wordt voorzien voor woningen.	Het aandeel woningen wordt ruimer ingevuld dan de opgelegde minimumquota, zodat een nieuwe woonbuurt ontstaat die zich maximaal ent op de Rijsenbergwijk (richtcijfer: 70-75%).		
		Behoudens de decretaal vastgelegde quota voor sociale woningen, dienen bijkomend ca. sociale 50 woningen gerealiseerd te worden ten gevolge van de herinrichting van de Rabotwijk.		
	Minimaal 20% en maximaal 40% van de vloeroppervlakte wordt voorzien voor kantoren.	Het aandeel kantoren blijft beperkt (richtcijfer: 20-25%). Kantoren in B1 en/of B2, aansluitend bij zone A en inspeland op de nabijheid van het station.		p.53 p.86 p.88

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE...	SD 2010
PUBLIEKE FUNCTIES	50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= contactzone openbaar domein) wordt voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.	De publieke functies zorgen voor een meerwaarde voor het woonweefsel in de Rijsenbergwijk en voor de projectontwikkeling zelf: buurtwinkels, horeca, school, buurtsporthal,...	Maximale invulling van de gelijkvloerse verdieping van B1, B2, B4 en B5 met publieke functies aansluitend op het Entreeplein en de wijkpleinen. Publieke diensten op de onderste verdiepingen van B5: - (basis)school; - buurtsporthal; - kindercrèche; - (jeugd)verenigingslokaal - ...	p.53 p.86 p.88 p.104 p.106
		Minstens 50% van de totale gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte zone B (= contactzones met het openbaar domein) heeft een bouwlaaghoogte van ca 4m.		p.53
PAD VAN STAD NAAR LAND	fiets- en voetgangersroute doorheen het plangebied: - continu; - deel van openbaar domein; - minimum 3 m breed; - comfortabel en toegankelijk voor personen met een handicap; - voldoende verlicht; - nooit ingesloten tussen 2 wanden.		Het pad van stad naar land wordt geïntegreerd in de aanleg van de wijkpleinen.	p.49 p.82
			Lift/helling geïntegreerd in of aansluitend bij B5 of B4 in functie van integrale toegankelijkheid Rijsenbergpark.	p.108-109

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE ...	SD 2010
TOEGANG GEBOUWEN	De gebouwen grenzend aan de K. Fabiolalaan, het Entreeplein of de Boentweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimtes.	<p>B1 en B2 hebben zowel een toegang tot de K. Fabiolalaan/wijkplein als een toegang tot de Boentweg.</p> <p>De hoofdtoegangen voor het wonen in B1, B3 en B5 zijn gelegen langs de K. Fabiolalaan.</p> <p>De hoofdtoegangen van de publieksgerichte functies in B2, B4 en B5 (commerciële functie, school, buurtsporthal, kantoren) geven uit op de wijkpleinen.</p>	Laden en lossen B1, B2, B3 en B4 via Boentweg.	
ORIENTATIE		Alle gevels zijn – ongeacht de oriëntatie – volwaardige gevels en moeten bijdragen in de sociale controle van het publiek domein.	<p>Aangepaste woningtypologie (bv. doorzonappartement)</p> <p>Hoogteaccenten (B1, B2, B4 en B5) aangewezen voor het creëren van oost en west georiënteerde gevels, inpandige terrassen, ...</p>	p.84
FIETSENBERGING (bewoners en andere functies)		<p>Gemeenschappelijk met hoog comfort:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inpandig; - toegang rechtstreeks ontsloten op het niveau van het maaiveld (K. Fabiolalaan); - aansluitend bij toegangen; - ruimte voor minder traditionele fietsen (bakfiets, fietskar, ...) <p>1 fietsstaanplaats per bewoner.</p>		p.102-103

4.1 Randvoorwaarden wijkcentrum (zone B)

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE...	SD 2010
AUTOPARKEREN	Ondergrondse parkeergarages onder de stadstuinen zijn niet toegelaten, tenzij een kwalitatieve inrichting mogelijk blijft: <ul style="list-style-type: none"> - min. 1 meter doorwortelbare ruimte; - min. 2 meter voor hoogstammen. 	Een gemeenschappelijke autoparking in functie van: <ul style="list-style-type: none"> - optimale bezetting; - beperkt aantal toegangen; - complementair gebruik tussen bewoners en werknemers; - kostprijs. <p>Ondergrondse constructies maximaal onder gebouwen en verharde zones .</p>	Een half ondergrondse verdieping voor berging en technieken in functie van: <ul style="list-style-type: none"> - voldoende gronddekking 'tuinkamers'; - ev. onderdoorgang parkeergarage onder Boentweg; - ev. privacy-plint wonen maaiveld 	p.102-103
		Inpandige toegang ondergrondse parkeergarage(s) via Boentweg of K. Fabiolalaan. Geen bijkomende inname openbaar domein voor in- of uitritten.	Toegang gemeenschappelijke parkeergarage via Boentweg in B4 ter hoogte van spoortalud	
		Bewonersparkeren: 0,8 parkeerplaatsen per woning, mits flankerende maatregelen.	Flankerende maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> - forfaitaire kost autodelen (Cambio) geïntegreerd in algemene kost woongebouwen; - geen bewonerskaart straatparkeren; - maximaliseren fietscomfort - laadpalen elektrische voertuigen 	
	Bovengronds parkeren enkel voor laden en lossen of voor kortparkeren bezoekers	Bezoekersparkeren: langsparkeren K. Fabiolalaan.		

4.2 Randvoorwaarden groene rand (zone C)

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE ...	SD 2010
RELIËF		<p>Maximaal behoud van het bestaande peil tussen B5 en C3.</p> <p>Grondverzetten gebeuren enkel in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ondergrondse constructies , - verbreding K. Fabiolalaan tot 19m, incl. herprofilering groene talud K. Fabiolalaan, - de toegankelijkheid van het Rijsenbergpark en de aanleg van fiets- en voetgangers-routes, incl. landhoofd fietsbrug over de Leie (= pad van stad naar land), - de herprofilering van het talud ter hoogte van de Snekkaai, incl. landschappelijke integratie dienstweg Infrabel, - ev. zichtbuffers ten opzichte van het spoorwegdomein. 		p.118-119
GELUIDSSCHERM	Een geluidsscherm (i.f.v. de geluidsoverlast van de spoorweg voor de open ruimten op het maaiveld met verblijfsfunctie) is verplicht, behalve waar de gebouwen als akoestisch scherm fungeren.	<p>Geluidsscherm tussen de dienstweg LCI en de parkzone.</p> <p>Ter hoogte van C3 wordt het geluidsscherm voorzien tussen de dienstweg en de sporenbundel. De afstand van de geluidswand tot aan de uiterste spoorstaaf bedraagt 4m.</p>	Ter hoogte van het onbebouwde deel van het Rijsenbergpark wordt het geluidsscherm maximaal geïntegreerd in de parkaanleg.	p.126-127

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE...	SD 2010
K. FABIOLALAAAN	(zone grafisch aangeduid)	Een rooilijnbreedte van 19m over de volledige lengte van de Koningin Fabiolalaan.	Tussen B5 en de Snekkaai wordt de K. Fabiolalaan uitgewerkt als 'parkway' (bomen in los verband, aansluitend bij groen talud, moerasbosje, plantsoen met platanen).	p.46-47
		De bestaande bomen blijven maximaal behouden.		
		Een dubbel richting fietspad aan de zuidzijde van de K. Fabiolalaan.		
PAD VAN STAD NAAR LAND	Fiets- en voetgangersroute doorheen het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> - continu; - deel van openbaar domein; - minimum 3 m breed; - comfortabel en toegankelijk voor personen met een handicap; - voldoende verlicht; - nooit ingesloten tussen 2 wanden 		Lift/helling geïntegreerd in of aansluitend bij B5 of B4 in functie van integrale toegankelijkheid Rijsenbergpark.	p.108-109 p.142-143
DIENSTWEG INFRABEL		De toegankelijkheid van het ca. 4m hoger gelegen spoorwegdomein (t.o.v. de K. Fabiolalaan) wordt verzekerd door een 'dienstweg', die op het einde van de K. Fabiolalaan landschappelijk geïntegreerd wordt in het talud met de Snekkaai. De weg is tevens bedieningsweg voor C3 (laden en lossen, nooddiensten, secundaire ontsluiting parking, publieke functies maaiveld, ...) en ontsluitingsweg voor het Rijsenbergpark (nooddiensten en dienstvoertuigen).		p.138-139

4.2 Randvoorwaarden groene rand (zone C)

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE...	SD 2010
BOUWLIJNEN	De gebouwen worden voorzien als solitaire volumes aan de rand van het park.	De gebouwen C1 en C2 worden ingeplant langs de K. Fabiolalaan. Het gebouw C3 wordt tegen of uitkragend over de dienstweg Infrabel ingeplant.		
	Eén slanke toren (C1) is grafisch aangeduid op het plan en bevindt zich in de as van de K. Fabiolalaan.			p.132-133
	Aanvullend kan in zone C één bijkomende slanke toren worden gerealiseerd op een vrij te kiezen locatie	C3 als landmark voor het nieuwe stadsdeel, aan de rand van de projectzone, met zicht op Blaarmeersen, Leie en stationsomgeving.		p.140-141
FOOTPRINT	'slanke toren'	Beperken footprint torengedebouwen C1 en C3.	De gebouwen nemen samen (in dwarsdoorsnede) hoogstens de helft van de beschikbare breedte van het spoortalud in. De minimale parkbreedte bedraagt 20m, met uitzondering van de zone ter hoogte van C1 (min. 15m). Verticale geleding maakt de toren C3 slanker.	
		Middelhoogbouw C2 wordt uitgewerkt als compacte volumes op een groen talud.		p.134-135
BOUWHOOGTE	Gebouwen mogen niet uitsteken boven een denkbeeldig vlak van 45° vanaf overzijde K. Fabiolalaan, behalve de torens.	C2: maximum 5 bouwlagen (+ 0,5 bouwlaag), vanaf het bestaande spoortalud	C2: half ondergrondse technische verdieping (ten opzicht van Rijsenbergpark) als 'privacy plint'.	p.134-135
	De torens zijn minimum 60m en maximum 90m hoog, gemeten vanaf het maaiveld.	Toren C1 bedraagt maximum 60m t.o.v. K. Fabiolalaan. Toren C3 bedraagt maximum 90m t.o.v. K. Fabiolalaan.		p.136-137

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE...	SD 2010
KWANTIFICERING PROGRAMMA	De totale bruto vloeroppervlakte is minimaal 34.000m ² en maximaal 44.000m ² .	Ondergrens GRUP (34.000m ²) is richtinggevend		p.130-131
	Minimaal 70% van de vloeroppervlakte wordt voorzien voor woningen.		Maximaal residentieel programma.	
	50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= contactzone openbaar domein) wordt voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.	Publieke functies in de contactzones met het openbaar domein in C1 en C3 aansluitend op de K. Fabiolalaan en/of het Rijsenbergpark. Minstens 50% van de totale gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte zone C (= contactzones met het openbaar domein) heeft een bouwlaaghoogte van ca 4m		p.132 p.140 p.53
KANTOREN		Geen grootschalige kantoren in zone C.	Kleinschalige kantoren (vrije beroepen, ...) als nevenfunctie bij de woningen.	
SOCIALE WONINGEN			C2 wordt als middelhoogbouw voorzien voor sociale woningen	
TOEGANG GEBOUWEN	De gebouwen, grenzend aan de K. Fabiolalaan hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.	Hoofdtoegang C1 en C2 via K. Fabiolalaan	Secundaire toegang C1 en C2 voor voetgangers en fietsers via Rijsenbergpark.	
		Hoofdtoegang C3 via dienstweg.	Secundaire toegang C3 voor voetgangers en fietsers via Rijsenbergpark. Ontsluiting ondergrondse parkeergarage/fietsenberging C3 via K. Fabiolalaan.	

4.2 Randvoorwaarden groene rand (zone C)

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE...	SD 2010
PARKZONE (Rijsenbergpark)	Minimum 70% van de onbebouwde ruimte in Zone C is onverhard.	Verharding parkzone in functie van: <ul style="list-style-type: none"> - toegangen gebouwen, - nooddiensten, - aanpalende publieke functies (gelijkvloers), - continuïteit 'pad van stad naar land'; - programma van eisen Rijsenbergpark. <p>Waar mogelijk wordt gezocht naar gemeenschappelijk gebruik van de verschillende verhardingen.</p>		p.122-123
	Niet bebouwbare zone (grafisch aangeduid)	Niet bebouwbare zone GRUP wordt uitgebreid tussen bouwveld B5 en woontoren C1 (ca. 200m lang).		p.120-121 p.126-127
		Vrijwaren zone hoek K. Fabiolalaan – Snepkaai van ondergrondse constructies voor de aanplanting van hoogstammige bomen.		p.122
		Langsheen de K. Fabiolalaan en Snepkaai wordt het beeld van een groen talud maximaal behouden.	Ondergrondse parking op voldoende afstand t.o.v. de rooilijn van de K. Fabiolalaan	p.124-125 p.134-135
		Ter hoogte van C1 en C2 wordt bovenop de ondergrondse constructies (in de niet verharde zones) een voldoende dekkingslaag voorzien voor een kwalitatieve aanleg van een groen talud.		
		Toegang Rijsenbergpark: <ul style="list-style-type: none"> - vanaf K. Fabiolalaan - via 'pad van stad naar land' - via dienstweg Infrabel (nood- en onderhoudsdiensten) 	Lift/helling geïntegreerd in of aansluitend bij B5 of B4 in functie van integrale toegankelijkheid Rijsenbergpark.	p.128-129

ITEM	DWINGEND vanuit het GRUP	DWINGEND vanuit het proces	SUGGESTIE...	SD 2010
FIETSENBERGING		<p>Gemeenschappelijk met hoog comfort:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inpandig; - toegang rechtstreeks ontsloten op het niveau van het maaiveld (K. Fabiolalaan); - aansluitend bij toegangen woningen; - ruimte voor minder traditionele fietsen (bakfiets, fietskar, ...). <p>1 fietsstaanplaats per bewoner.</p>		p.122-125
AUTOPARKEREN	<p>Ondergrondse parkeergarages onder het park zijn niet toegelaten, tenzij een kwalitatieve inrichting park mogelijk blijft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. 1 meter doorwortelbare laag. - min. 2 meter voor hoogstammen. 	<p>Een gemeenschappelijke autoparking in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - optimale bezetting; - beperkt aantal toegangen; - complementair gebruik tussen bewoners en werknemers; - kostprijs. <p>Ondergrondse constructies maximaal onder gebouwen en verharde zones.</p> <p>Inpandige toegangen, geen bijkomende inname van het openbaar domein voor in- en uitritten.</p>	<p>Een half ondergrondse verdieping voor berging en technieken in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende gronddekking voor niet verharde zones Rijsenbergpark; - privacy-plint wonen maaiveld 	p.122-125
		<p>Bewonersparkeren: 1 parkeerplaats per woning, mits flankerende maatregelen.</p>	<p>Flankerende maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - forfaitaire kost autodelen (Cambio) geïntegreerd in algemene kost woongebouwen; - geen bewonerskaart straatparkeren; - maximaliseren fietscomfort - laadpalen elektrische voertuigen 	
	<p>Bovengronds parkeren enkel voor laden en lossen of voor kortparkeren bezoekers</p>	<p>Bezoekersparkeren: langsparkeren K. Fabiolalaan.</p>		