

Dialogocafé zone C, 10 januari 2015 – verslag

(Ann Manhaeve, januari 2015)

1. Inleiding

Het project Gent Sint-Pieters wil het station en zijn ruime omgeving de komende tien jaar aanpassen aan de behoeften van de 21^e eeuw. Dat project is een samenwerking tussen NMBS, Infrabel, Eurostation, De Lijn, het Vlaamse Gewest en de Stad Gent. De uitdaging is te zorgen voor een vlotte, leefbare en aangename omgeving waarin de verschillende vervoersmodi beter op elkaar afgestemd zijn.

Eén van de onderdelen van het project Gent Sint-Pieters is de ontwikkeling van het terrein tussen de sporen en de K. Fabiolalaan. Via het Gewestelijk RUP van 2006 legt de Vlaamse overheid al een heel aantal harde voorwaarden op aan die toekomstige ontwikkeling. Dat RUP deelt het gebied in in 3 zones, variërend van meer stedelijk aan het station tot meer groen tegen de Snepkaai. De zone tegen de Snepkaai, de zogenaamde zone C, vormde het onderwerp van een dialogocafé op 10 januari 2015.

Pieter Jacobs (sogent) lichtte het traject toe dat tot nu toe werd doorlopen voor de ontwikkeling van de zone C. Voor deze zone werden namelijk in september 2013 drie multidisciplinaire ontwerpteams geselecteerd, die elk een voorstel (voorontwerp) voor de bebouwing van zone C mochten uitwerken. Dat voorstel bouwt verder op meerdere studies die werden samengebracht in het synthesesedocument van 2010 en eerdere inbreng van de buurt en de klankbordgroep. Daarnaast moeten de drie voorstellen ook beantwoorden aan specifieke ambities van de Stad Gent wat betreft ruimtelijke kwaliteit (architectuur, woonkwaliteit, ...), integrale duurzaamheid, mobiliteit, groen, inspraak, communicatie ...

Een beoordelingscommissie zal een rangorde voor de ontwerpteams bepalen. Met het best geklasseerde team(s) zal sogent onderhandelingen starten om het voorstel voor de bebouwing verder te concretiseren en eventueel te verbeteren. Sogent hoopt de onderhandelingsfase in het najaar van 2015 te kunnen afronden.

De aanleg van het openbare domein maakt geen deel uit van de huidige opdracht aan de ontwerpteams en zal later aan bod komen.

Het doel van het dialogocafé is om een advies voor de beoordelingscommissie te formuleren, dat de positieve en negatieve punten van elk voorstel opsomt, en dat op het gebied van de stedenbouwkundige visie, het woon- en leefcomfort, en duurzaamheid (zie het sjabloon in bijlage 1). Dit advies van bewoners zal samen met de adviezen van de stedelijke diensten de basis vormen van het oordeel van de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie zal haar oordeel baseren op zogenaamde toewijscriteria die in het bestek werden bepaald. Het gaat om:

- het financiële voorstel (40/100 punten)
- de kwaliteit en diversiteit (30/100 punten)
- de duurzaamheid op wijkniveau (20/100 punten)
- de samenwerking en communicatie (10/100 punten)

Deelnemers aan het dialogocafé kunnen zich over de laatste drie criteria uitspreken, die samen goed zijn voor 60 punten (op een totaal van 100 punten).

Hieronder volgt de beoordeling van de positieve en negatieve punten door de aanwezigen op het dialoogcafé na de presentatie van de 3 ontwerpvoorstellen.

2. Team 1: Rinkkaai



Positief

Algemeen ('Wat spreekt u het meest aan in dit voorstel?'):

- Het energieneutraal aspect van het voorstel sprak deelnemers bijzonder aan.
- Deelnemers vonden het belangrijk dat de Rink op de tweede plaats werd ingepland.
- Het aanleggen van één parkeerterrein onder alle gebouwen lijkt kostenefficiënt en kan het aantal toegangspunten voor wagens beperken.
- Volgens de deelnemers zal het voorstel voor een levendige buurt zorgen.
- Dit voorstel houdt rekening met de buurt, legt een link met de K. Fabiolalaan en vormt zo één geheel met Rijsenbergbuurt.

Stedenbouwkundige visie:

- Men vond de inplanting van de gebouwen coherent en evenwichtig, zowel qua hoogte als qua volume. Men apprecieerde de beperking van de hoogte van de gebouwen tot 60m (zoals voorzien in het bestuursakkoord). De inplanting van de Rink (op de tweede plaats) en het achteruit plaatsen van het gebouw aan de Sneepkaai vond men positief. Men suggereert om de Rink dichterbij de sporen te plaatsen.

- De variatie in bebouwing vond men positief: afwisseling tussen hoog- en laagbouw, de eigen identiteit van de gebouwen, de speelse gevels en schakeling van de terrassen. Men apprecieerde dat de gebouwen geen voor- of achterzijde hebben.
- Het algemene beeld, de belevingswaarde wordt positief ervaren door het groen. Men apprecieerde de groengevels en de extra berm tegen de sporen met natuurlijk groen die het park beschermt tegen geluid en wind.
- Men waardeerde dat aansluiting met de bestaande wijk wordt gezocht via de materiaalkeuze (gebruik van 'materiaal uit de Rijsenbergbuurt').
- Men waardeerde de aandacht voor schaduwvorming.

Het woon- en leefcomfort

- Men apprecieerde de variatie in het programma: de mix van 1/2/9/4-slaapkamer-appartementen, de flexibiliteit, de variatie in oppervlakte van de appartementen (66 tot 190 m²). Het voorstel zorgt voor een evenwichtig en coherent buurtgevoel (zowel in volume als in invulling). Men apprecieerde de verschillende woonvormen die worden voorzien, de ondersteuning van het alternatief wonen, de co-housing, de toegankelijkheid van de daken (stadslandbouw) en de aandacht voor betaalbare woningen.
- De horeca op de hoek met de Snepkaai, de wijkmanager en het buurthuis zijn positief. Men apprecieerde dat voor de buurtondersteunende functies al contracten werden afgesloten.
- Men vond de opstelling van de gebouwen in een parkformule een goede zaak.
- De windstudie is positief.

Duurzaamheid:

- Duurzaamheid als vertrekpunt vond men positief. Die keuze komt onder meer tot uiting in de verscheidenheid aan woonvormen, de flexibiliteit van de gebouwen, de wijkmanager en de reeds getekende contracten voor alle invullingen.
- Het fietspad als centrale as en de 1000 fietsenstallingen zijn positief.
- Rotatieparkeren en de beperking van het aantal parkeerplaatsen per woning tot 0,8 vonden sommigen een goede zaak. Het aanleggen van één parkeerterrein onder alle gebouwen lijkt kostenefficiënt en kan het aantal toegangspunten voor wagens beperken.
- De keuze voor energieneutrale passiefbouw, grijswaterzuivering en hergebruik, zonnepanelen, groendaken en groengevels wordt gewaardeerd. De warmtepomp die water uit de Leie gebruikt is een zeer origineel pluspunt.
- Men waardeerde het engagement met de huidige buurt.
- Het beperken van hinder voor de buurt tijdens het bouwen wordt sterk in acht genomen.

Negatief / vragen:

Algemeen ('Wat spreekt u het minst aan in dit voorstel?'):

- Het parkeerterrein dat onder alle gebouwen doorloopt heeft enkele negatieve gevolgen. Een dergelijk parkeerterrein laat toe dat mensen hun appartement in en uit rijden zonder te voet op straat te komen. Een parkeerterrein onder alle gebouwen zorgt ook voor een grotere

hoeveelheid weggegraven grond. Parkeren concentreren op één plek daarentegen, genereert wandelingen en dus meer stedelijk leven.

Stedenbouwkundige visie:

- Men stelde zich vragen bij het groen tegen de gevels (haalbaarheid, enkel klimop?). Men vreest dat de groene gevels intensief onderhoud vragen. Dat kan voor problemen zorgen.
- Men stelde zich vragen bij de afwikkeling van het verkeer van de Fabiolalaan naar de Snepkaai.
- 70% van het park staat op de parkeerbak. Hierdoor zijn de mogelijkheden om het park vorm te geven beperkt (bv hoge bomen planten wordt onmogelijk).
- De gebouwen zijn vrij breed (mogen smaller), men vond de schaal van de gebouwen negatief.
- Enerzijds vraagt men zich af hoe het hoogteverschil is opgenomen in het ontwerp. Anderzijds vonden sommigen dat het hoogteverschil tussen Fabiolalaan en hoger gelegen openbare ruimte te veel door trappen wordt overbrugd. Dit vormt een potentiële barrière. Suggestie om de mogelijkheid tot zachtere overgangen te onderzoeken.
- Men vond dat de presentatie te weinig informatie gaf over de bescherming tegen geluid en wind.

Het woon- en leefcomfort:

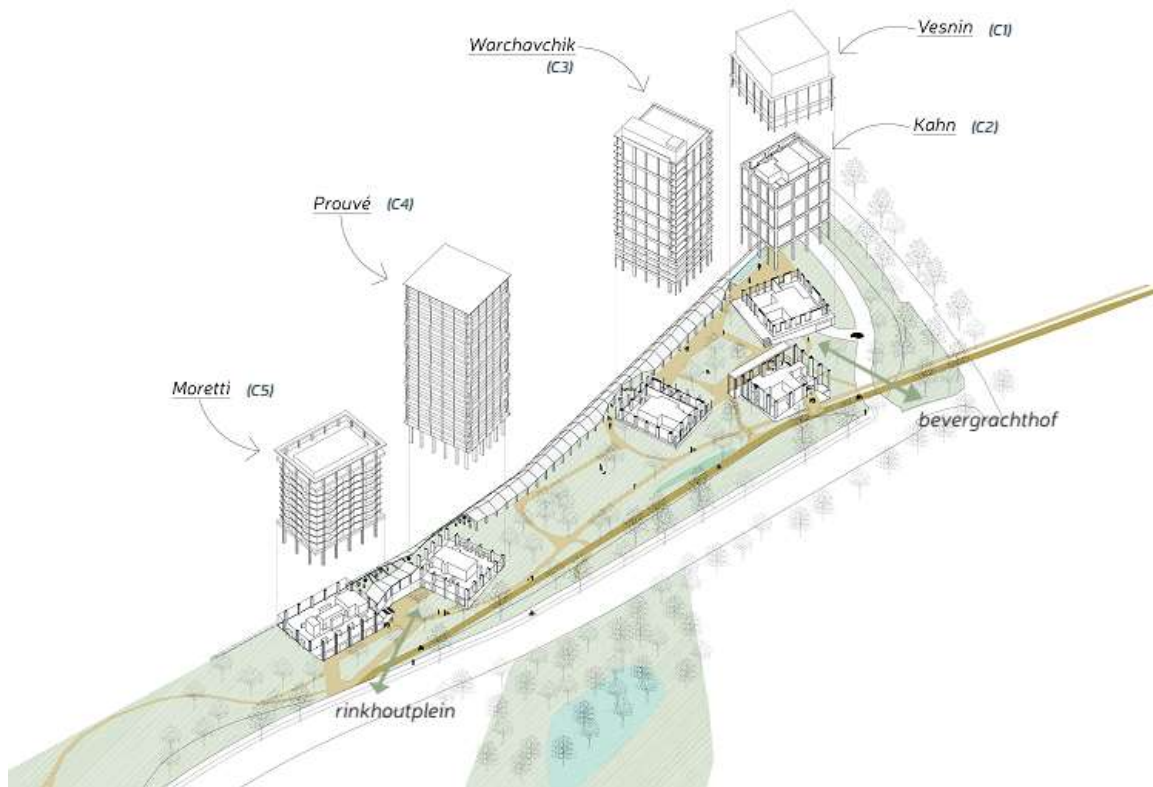
- Men vreesde een grote overlast in de gebouwen en meer specifiek op de uitpandige terrassen door lichtpollutie en geluid (door de remproeven van de NMBS, rangeerstation, wissels).
- Men vond dat de presentatie onvoldoende informatie gaf over de bergingen en de gezinsvriendelijkheid.

Duurzaamheid:

- Men vreesde dat de lage parkeernorm zonder vaste parkeerplaatsen voor parkeerdruk op de omgeving zal zorgen. Een suggestie: vaste parkeerplaatsen zouden interessant zijn als verkoopargument.
- Het parkeerterrein dat onder alle gebouwen doorloopt heeft enkele negatieve gevolgen. Een dergelijk parkeerterrein laat toe dat mensen hun appartement in en uit rijden zonder te voet op straat te komen. Een parkeerterrein onder alle gebouwen zorgt ook voor een grotere hoeveelheid weggegraven grond. Parkeren concentreren op één plek daarentegen, genereert wandelingen en dus meer stedelijk leven.
- Men vond dat de presentatie te weinig informatie gaf over voorzieningen voor fietsers, voetgangers, slechtzienden, toeleveringen ...
- Zal dit voorstel ook op lange termijn duurzaam zijn? Wie staat in voor het onderhoud en beheer? Men vreest dat het onderhoud van de groene wanden voor problemen zal zorgen.
- De gebondenheid aan één partner kan een risico vormen.
- Aan de K. Fabiolalaan voorziet het voorstel drie aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer: 2 toegangen tot de parking en de Bevergracht. Dit zal 3 gevaarlijke punten veroorzaken op de K. Fabiolalaan, die vooral tijdens het spitsuur voor problemen zullen zorgen. Men vraagt zich daarbij af hoe de Bevergracht kan worden gecombineerd met een buurtplein?

- De presentatie gaf onvoldoende informatie op voorzieningen voor voetgangers, fietsers, slechtzienden, verhuis en leverwagens (bv breedte, bereikbaarheid gebouw met de wagen). Dit is een aandachtspunt.

3. Team 2: Wonen in het Rijsenbergpark



Positief

Algemeen ('Wat spreekt u het meest aan in dit voorstel?'):

- Het feit dat er slechts 5 gebouwen (en geen 6 zoals in de andere voorstellen) worden gebouwd wordt sterk geapprecieerd.
- Het behoud van de berm en het groene karakter langsheen de Fabiolalaan.
- Sommige deelnemers gaven hun voorkeur voor het voorstel van team 2 met de gebouwen van team 1 (qua ontwerp, niet qua inplanting).
- De aansluiting van het moerasbosje bij het Rijsenbergpark vond men positief.

Stedenbouwkundige visie:

- Door het aantal gebouwen te beperken tot 5 (ipv 6) ontstaat meer openbare ruimte en wordt het park gemaximaliseerd. Hierbij werden de natuurlijke groenaanleg, de openheid en het behoud van de berm gewaardeerd. Het voorstel laat meer volle grond toe, wat positief is voor de aanleg van het groen (bv mogelijkheid om hogere bomen te voorzien).
- Door het aantal gebouwen te beperken tot 5 wordt ook minder schaduw veroorzaakt.

- De serre is een architecturaal hoogstandje en positief als gemeenschapsruimte. Dit is een innovatief idee.
- De inplanting van de gebouwen vond men een pluspunt onder meer door de ligging vlakbij de sporen. Sommigen apprecieerden dat de wat gedraaide positie een speelser effect veroorzaakt.
- Het niveauverschil tussen de K. Fabiolalaan wordt vrij geleidelijk overbrugd via zachte hellingen met minder trappen.

Het woon- en leefcomfort:

- De groene omgeving en de open ruimte zorgen voor een aangename leefomgeving.
- De korte termijnwoningen (aparthotel) vonden sommigen positief. Men merkte hierbij op dat het hele gebouw wel één eigenaar en uitbater moet hebben.
- Het is positief dat het voorstel veel voorzieningen voor gemeenschapsruimtes (wassalon, café, buurtwinkels ...) bevat.
- De bezonning voor bewoners van de gebouwen is geoptimaliseerd door het schuin plaatsen van de gebouwen.

Duurzaamheid:

- Het feit dat er slechts 1 toegangsweg naar de parking wordt voorzien vond men positief.
- Er zijn duurzame elementen ivm waterhuishouding en materiaalgebruik.
- De serre vormt een belangrijk pluspunt ivm duurzaamheid.

Negatief / vragen:

Algemeen ('Wat spreekt u het minst aan in dit voorstel?'):

- Men stelde zich vragen bij de haalbaarheid van dit voorstel. De presentatie was weinig gedetailleerd, waardoor men een minder duidelijk beeld van de gebouwen had, het niet duidelijk was hoe het groen wordt gerealiseerd. Men vond dat er minder garanties waren naar realisatie toe en vond de 'vaagheid en gebrek aan garanties ivm duurzaamheid zeer negatief'.
- Het feit dat het voorstel geen buurtplein bevat, vond men geen goede zaak.
- Het voorstel kent een zeer hoge dichtheid (aantal woonentiteiten). Men vreest dat dit team hoofdzakelijk inzet op het financiële aspect en minder op de leefbaarheid.

Stedenbouwkundige visie:

- Men had bemerkingen bij de inplanting van de gebouwen: ze staan te dicht opeen, de rangschikking spreekt sommigen niet aan, er is geen goede samenhang van de gebouwen, de 'gedraaide inplanting' oogt wat slordiger volgens sommigen.
- Het voorstel kent een zeer hoge dichtheid (aantal woonentiteiten). Men vreest dat dit team hoofdzakelijk inzet op het financiële aspect en minder op de leefbaarheid.
- Men vond de schaal van de bouwvolumes niet goed en het gebouwen van 72m hoog te hoog.

- Men stelde zich vragen bij de serre: haalbaarheid? kostenplaatje onderhoud? beheersbaarheid? wie zal de serre onderhouden? Men verkiest om de financiële middelen in te zetten voor gebouwen, liever dan voor serre.
- Men vond de meerwaarde voor de buurt beperkt: geen gezellig buurtgevoel, geen wijkgevoel, geen plein, geen verbinding met Rijsenbergbuurt.
- Men vond dat het team onvoldoende visie toonde op de manier waarop ze met het niveauverschil tussen de K. Fabiolalaan en de sporen wil omgaan.
- Men vond dat de hoogbouw bij de 2 centrale gebouwen saaie gevelarchitectuur oplevert (cfr Rabot en Amelinckx). Men vond dat dit team een klassiek hoogbouwzicht voorstelt dat minder esthetisch is. Men vond de architecturale kwaliteit van de gebouwen beperkt.
- Men vreest meer windvorming (valwinden) doordat er minder articulatie in de gevels is voorzien.
- Sommigen vonden de schaduwvorming ongeloofwaardig
- Men vond de kwaliteit van de omgevingsaanleg middelmatig.

Het woon- en leefcomfort:

- Sommigen stellen vragen bij het aparthotel: mensen die komen en gaan lijkt hen geen goed idee.
- Men stelde zich vragen rond de leefkwaliteit van de serre. Men vond die weinig nuttig voor de buurt en de gebouwen.
- Men vond dat er weinig aandacht is voor woon- en leefcomfort.
- Sommigen vonden dat de presentatie te weinig informatie gaf over gezinsvriendelijkheid, bergingen, terrassen, toegankelijkheid van fietsenstallingen, de buurtondersteunende functies, de leefbaarheid binnen in de gebouwen.

Duurzaamheid:

- Velen stelden zich vragen over de mobiliteit ivm dit voorstel. Men vond dat de toegang tot de parking te dicht bij het kruispunt K. Fabiolalaan – Snekkaai ligt. Dat kruispunt vormt immers nu al een knelpunt tijdens het spitsuur. Door slechts één enkele toegang voor wagens tot de parking te voorzien ontstaat dichtbij dat reeds bestaande knelpunt risico op filevorming (om in of uit parking te rijden). Sommigen vonden het aantal parkeerplaatsen (1 per woning) te hoog. Ook parkeren door bezoekers vormt een aandachtspunt. Men vond dat de presentatie te weinig informatie gaf over het parkeerbeleid, fietsbewegingen door park en van station naar gebouw C5, de fietsparkings, de toegang tot woning, de bereikbaarheid.
- Men vond de visie naar buurtparticipatie vrij mager, sommigen vonden de voorgestelde participatie een illusie.
- Er zijn duurzame elementen ivm waterhuishouding en materiaalgebruik, maar is dit voldoende?
- Men stelde zich vragen bij de duurzaamheid op langere termijn van de serre (want gemeenschapsgrond) en van de gevels van de gebouwen.
- De duurzaamheidsscore is lager.
- Men stelde te veel vaagheid en een gebrek aan garanties ivm duurzaamheid vast.
- Men stelde vragen bij een pelletkachel om bij te stoken.

- Men vond de presentatie onvoldoende gedetailleerd, met onvoldoende informatie over het beheer van afvalstromen en sociale cohesie, de manier waarop het groen zal worden gerealiseerd, en een minder duidelijk beeld van de gebouwen.

4. Team 3: FABGent



Positief

Algemeen ('Wat spreekt u het meest aan in dit voorstel?'):

- Men waardeerde de positionering van de torens waarbij beide torens elkaar overlappen als men vanuit de K. Fabiolalaan richting Snepkaai kijkt.
- De bergingen, brede gangen, de wisselkamer en het delen van ruimtes en de collectieve ruimtes vond men belangrijk.
- Men vond dit een duidelijke presentatie, die veel informatie gaf en pijnpunten niet uit de weg ging. Dit voorstel had het duidelijkst uitgewerkt communicatieplan. Men apprecieerde dat de presentatie ook het budget aanraakt (haalbaarheid). Hierdoor bekomt men een maximale transparantie.

Stedenbouwkundige visie:

- Men waardeerde de goede samenhang en de harmonie tussen de verschillende gebouwen. De inplanting van de hoge gebouwen vond men een goed concept: eerst de smalle toren en de brede toren goed geplaatst op het einde. De schaal van de bouwvolumes vond men goed.
- Men vond de architectuur van de torengebouwen mooi.
- De inplanting van de groenzone aan de zuidelijke zijde van de gebouwen vormt een pluspunt.
- Inplanting fietspad vond men positief.

- Het algemene beeld en de belevingswaarde zijn goed.
- Schaduwvorming vond men aanvaardbaar, de beschaduwing van de wijk is minimaal.
- Dit voorstel is minder belastend voor de buurt.
- De dwarse hoogteverschillen worden vooral via hellingen overbrugd, en niet in trappen.
- Men vond het positief dat een windstudie werd opgemaakt.
- Men vond de inpandige terrassen positief.
- Men vond de opdeling van de aanleg in 2 fasen een goede zaak.

Het woon- en leefcomfort:

- Men waardeert de brede gangen, de collectieve en gedeelde ruimtes. Ook de bergingen (met extra bergruimte in de sokkels) vindt men positief.
- De 'wisselkamer' (hall met mogelijkheid tot logeerkamer of ontmoetingsplaats) vormt door de flexibele inzet een opportuniteit.
- De inpandige terrassen bieden als voordeel dat ze vaker kunnen worden gebruikt en betere bescherming bieden tegen geluidsoverlast.
- De verdeling van het type woonegelegenheden vond men positief.
- Men apprecieerde de duidelijke aandacht voor gezinsvriendelijkheid.

Duurzaamheid:

- Twee parkings voorzien met verschillende ingangen vond men praktisch gezien de beste optie. Dit biedt niet alleen de mogelijkheid om de werken in twee fasen op te delen, maar beperkt ook het risico op file. De toegangen voor de garage zijn volgens sommigen goed geconcentreerd en laten een goede toegankelijkheid voor alle bevolkingsgroepen toe.
- Het is goed dat er ook plaatsen voor bakfietsen worden voorzien.
- De waterhuishouding en het materiaalgebruik lijken realistisch. De recuperatie van (grijs) water, de recuperatie van warmte en de passiefbouw zijn positief.
- Dit team stelt een goede werforganisatie voor.
- De voorstellen voor participatie zijn goed.

Negatief / vragen:

Algemeen ('Wat spreekt u het minst aan in dit voorstel?'):

- Men vindt het concept van de parking niet goed.
- Men stelt zich vragen bij het delen van kamers, ruimte.
- C3 vindt men een 'topzwaar gebouw'.

Stedenbouwkundige visie:

- Men vond dit een koel, rationeel ontwerp dat niet enthousiasmeert.
- Men vond het gebouw C3 te groot en te lomp ('een kolos van een gebouw in hoogte en breedte'), het kraaiennest niet zinvol. Het gebouw C3 vond men zeer onevenwichtig ten opzichte van de andere gebouwen.

- De inplanting van de uiterste 2 gebouwen ten opzichte van de tussenliggende gebouwen is zeer onevenwichtig, vond men.
- Een bouwhoogte van 75 m is te hoog.
- Men vond de gebouwen niet mooi. Door de eentonigheid van de gebouwen wordt het beeld langs de K. Fabiolalaan saai.
- De gesloten gevels langs Fabiolalaan van de middelste 4 lage gebouwen (C2) zorgen ervoor dat er geen interactie is met de K. Fabiolalaan, dat er geen activiteiten te zien zijn aan de zijde van de K. Fabiolalaan. Daardoor krijgt men mogelijk een eentonige beleving (door vele blinde muren ook al is er een claustra voorzien).
- Dit voorstel bevat ook minder pleinen (niet tussen de gebouwen) en biedt hierdoor minder mogelijkheid tot ontmoeting.
- Er is veel minder groen, minder openbaar domein. Het park is minder ontsloten vanuit de K. Fabiolalaan doordat de gebouwen te veel naar achter zijn geplaatst.
- Men vond dat dit voorstel te weinig groene ruimte toelaat.

Het woon- en leefcomfort:

- Het gesloten gelijkvloers werd niet geapprecieerd.
- De grondplannen van sommige appartementen vond men vrij moeilijk.
- De beperkte variatie van de gebouwen werd minder gewaardeerd.
- Men had onvoldoende informatie over buurtondersteunende functies.

Duurzaamheid:

- De parking neemt bovendien veel plaats in. Hierdoor krijg je veel verharding, weinig aarde (diepte voor bomen), moeilijke infiltratie van water in de bodem.
- De 2 inritten voor de parkings zijn slecht geplaatst, vonden sommigen.
- De mogelijkheden tot sociale cohesie vond men beperkter: door de gesloten gevel is er slechts een beperkte link met de K. Fabiolalaan, is er minder toegang tot het park.
- De presentatie gaf onvoldoende info over het beheer afvalstromen, vonden sommigen.

5. Algemene opmerkingen

- Kunnen jonge gezinnen met kinderen wel in hoogbouw leven? Kunnen zij buiten bij mooi weer?
- Bezorgdheid om de hoogbouw blijft.
- Is er opnieuw een bus van De Lijn voorzien langs de Fabiolalaan?
- De voorstellen hanteren een verschillende parkeernorm (tussen 0,8 en 1 parkeerplaats per woning). Sommigen vonden het aantal parkeerplaatsen te hoog (1 plaats per woning), anderen te weinig (0,8 plaats per woning). Daarbij had men onvoldoende informatie over parkeerplaatsen voor bezoekers.
- Deelnemers aan het dialoogcafé waarderen de brug, als verbinding naar de Blaarmeersen.
- Sommigen stellen zich vragen bij de kostprijs van de brug
- Men vraagt zich af op welke manier de betaalbaarheid van 'bescheiden woningen' wordt waargemaakt en afgedwongen.
- Kan men passiefhuizen realiseren in hoogbouw?

Bijlage 1: Sjabloon voor de beoordeling van de voorstellen

Onderstaand sjabloon werd tijdens het dialogocafé gehanteerd om de 3 ontwerpvoorstellen te beoordelen. De vragenlijst werd op voorhand aan de 3 geselecteerde ontwerpteams bezorgd.

	Wat vindt u POSITIEF? Waarom?	Wat vindt u NEGATIEF? Waarom?
<p>1. Wat vindt u van de stedenbouwkundige visie? (= externe visie, als wijkbewoner)</p> <p>Denk aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het algemeen beeld, belevingswaarde; - de schaal van de bouwvolumes; - de schaduwvorming; - de meerwaarde voor de buurt; - de kwaliteit van de omgevingsaanleg; - samenhang van gebouwen; - ... 		
<p>2. Wat vindt u van het woon- en leefcomfort? (= interne visie, als bewoner)</p> <p>Denk aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gezinsvriendelijkheid; - bergingen en terrassen; - toegankelijkheid van de fietsstallingen; - de invulling van buurt-ondersteunend functies; - variatie in programma; - gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners; - ... 		
<p>3. Acht u het projectvoorstel integraal duurzaam?</p> <p>Denk aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - waterhuishouding en materiaalgebruik; - beheer afvalstromen; - hernieuwbare energie; - mobiliteit; - sociale cohesie; - Minder Hinder; - bestand tegen de tijd; - participatie; - ... 		

	Wat spreekt u het MEEST aan in dit voorstel? Waarom?	Wat spreekt u het MINST aan in dit voorstel? Waarom?
4. Algemeen		