



gemeenteraad / raad voor maatschappelijk  
welzijn

Openbare dossierstukken van de vergadering van 26  
april 2021 en 27 april 2021

---

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende  
agendapunten vinden:

**2 2021\_GRMW\_00404 - Beleidsnota Ruimtelijke Planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke  
Vernieuwing 2020-2025 - Goedkeuring**

**2021\_GRMW\_00404 - Beleidsnota Ruimtelijke Planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke Vernieuwing 2020-2025 - Goedkeuring**

**Openbare bijlage(n):**

- Beleidsnota Ruimtelijke planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke vernieuwing 2020-2025
- Beleidsnota Ruimtelijke planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke vernieuwing 2020-2025 (versie met wijzigingen)



# Beleidsnota Ruimtelijke Planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke Vernieuwing

---

1 april 2021

**Sami Souguir**

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

**Mathias De Clercq**

Burgemeester, Stedelijke vernieuwing

**gent:**

# Colofon

## Stad Gent

### **Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent  
09 266 79 50  
[bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

### **Projectbureau Ruimte**

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent  
09 266 77 60  
[projectbureauruimte@stad.gent](mailto:projectbureauruimte@stad.gent)

### **Sogent, stadsontwikkelingsbedrijf Gent**

Volderstraat 1, 9000 Gent  
09 269 69 00  
[info@sogent.be](mailto:info@sogent.be)

### **Dienst Stedelijke Vernieuwing**

Franklin Rooseveltlaan 1, 9000 Gent  
09 266 82 34  
[stedelijkevernieuwing@stad.gent](mailto:stedelijkevernieuwing@stad.gent)

## Publicatiedatum

1 april 2021

## Contact

### **Schepen Sami Souguir**

[Schepen.Souguir@stad.gent](mailto:Schepen.Souguir@stad.gent)  
09 266 54 80

### **Burgemeester Mathias De Clercq**

[Burgemeester.Declercq@stad.gent](mailto:Burgemeester.Declercq@stad.gent)  
09 266 54 00

## Postadres

### **Stad Gent – Kabinet burgemeester, Kabinet schepen Souguir**

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

# Inhoud

|                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Voorwoord                                                                                                            | 5         |
| <b>1. Verloop van het traject</b>                                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>2. Het (omvattend) ruimtelijk kader</b>                                                                           | <b>7</b>  |
| 2.1. Het ruimtelijk beleid                                                                                           | 7         |
| 2.2. Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent                                                                          | 7         |
| 2.3. Bestuursakkoord                                                                                                 | 9         |
| 2.4. Efficiënt ruimtegebruik                                                                                         | 10        |
| 2.5. Ontwikkelingsgericht denken en handelen                                                                         | 11        |
| 2.5.1. Duidelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling                                                               | 11        |
| 2.5.2. Strategische gronden en panden                                                                                | 12        |
| 2.6. Nieuwe planningsinitiatieven                                                                                    | 13        |
| 2.7. Instrumentendecreet                                                                                             | 13        |
| 2.8. Toekomstvisie                                                                                                   | 14        |
| <b>3. Strategische kaders voor toekomstige ontwikkelingen</b>                                                        | <b>15</b> |
| 3.1. Strategisch kader voor Groenklimaatassen                                                                        | 15        |
| 3.2. Kader voor bescherming bestaande bossen, natuur en parken en de creatie van bijkomend bos en natuur (RUP Groen) | 16        |
| 3.3. Strategisch kader voor de ondergrond (Structuurvisie Ondergrond)                                                | 16        |
| 3.4. Kader voor ruimte voor landbouw                                                                                 | 18        |
| 3.5. Uitwerken van een geschikt ruimtelijk instrumentarium in functie van het klimaatbeleid                          | 18        |
| 3.6. Kader voor transitie van de groeistad                                                                           | 19        |
| 3.7. Kader voor betaalbaar wonen                                                                                     | 19        |
| <b>4. Strategische ontwikkeling voor stadsdelen</b>                                                                  | <b>21</b> |
| 4.1. Gentse Kanaalzone                                                                                               | 21        |
| 4.2. Zuidelijke Rand                                                                                                 | 24        |
| 4.3. Kouter- en Leieland                                                                                             | 24        |
| <b>5. Werken aan strategische plekken en projecten</b>                                                               | <b>26</b> |
| 5.1. Inleiding                                                                                                       | 26        |

|                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2. Algemene principes stads- en gebiedsontwikkeling                                                                     | 27 |
| 5.3. Strategische gebiedsontwikkeling op siteniveau                                                                       | 29 |
| 5.3.1. Strategische sites met een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling                            | 29 |
| 5.3.2. Strategische sites met sterke regierol in het proces gecombineerd met faciliterende actieve rol in de ontwikkeling | 50 |
| 5.3.3. Strategische sites met enkel een faciliterende rol                                                                 | 55 |
| 5.4. Strategische inzet in wijken en deelgemeenten                                                                        | 59 |
| 5.4.1. Wijkstructuurschetsen als strategisch kader                                                                        | 59 |
| 5.4.2. Oude Bareel – Sint-Amandsberg                                                                                      | 67 |
| 5.4.3. Stadsvernieuwingsprojecten: wijk voor wijk aanpak in de 19 <sup>de</sup> -eeuwse gordel                            | 69 |

# Voorwoord

Beste lezer  
Beste Gentenaar

De maatschappij én onze stad veranderen voortdurend en aan een razendsnel tempo. Gent stopt niet met groeien, wel integendeel. Gent groeit en bloeit als nooit tevoren. Met meer mensen, meer infrastructuur en meer bedrijvigheid, maar dat allemaal op dezelfde ruimte. Hoe we die ruimte invullen en hoe we de leefbaarheid voor elke ruimtegebruiker bepalen valt of staat met ons ruimtelijk beleid.

Het ruimtelijk beleid heeft niet als doel meer ruimte in te nemen, maar moet er voor zorgen dat de ingenomen ruimte optimaal wordt ingevuld en aangewend. Dat er zo goed mogelijk wordt voldaan aan huidige noden én dat er marge is voor toekomstige noden. Van onschatbare waarde zijn ademruimte, bewegingsvrijheid en open ruimte voor de Gentenaar.

De coronacrisis maakt duidelijk dat voldoende woonruimte voor alle Gentenaars en de nabijheid van groene, publieke ruimte een enorme impact hebben op onze fysieke en mentale gezondheid. Mensen trekken massaal naar buiten om te wandelen en te fietsen. In het ruimtegebruik van de toekomst mogen we daar niet blind voor zijn. Een goede en open leefomgeving moet er niet alleen zijn voor ons, maar ook voor de toekomstige generaties. Deze crisis maakt duidelijk dat we onze stad veerkrachtig en toegankelijk moeten inrichten.

We streven de komende jaren dan ook naar een evenwichtig beleid, een beleid op mensenmaat, een beleid dat inspeelt op de actuele noden van de Gentenaars én dat aandacht heeft voor de maatschappelijke spanningen en uitdagingen. Een beleid dat ruimte biedt.

Dergelijk evenwicht kan alleen maar ontstaan en behouden blijven als we vertrekken vanuit een doordacht adaptief ruimtelijk beleid. Een beleid dat vorm geeft aan de stad van de toekomst en dat permanent afgetoetst wordt aan drie uitgangspunten: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke en maatschappelijke draagkracht. Niet alleen op korte, maar ook op lange termijn.

Omdat de ruimtelijke behoeften snel kunnen veranderen, moeten we dat ruimtelijk beleid – binnen een aantal kriglijnen – ook op een flexibele manier kunnen bijsturen. Daardoor verschuift het accent in stadsontwikkeling van meer grootschalige nieuwe gebiedsontwikkeling naar een geleidelijke transformatie van de bestaande stedelijke ruimte. Via stadsvernieuwingsprojecten willen we bepaalde wijken of stadsdelen een nieuw elan geven en er de levenskwaliteit van alle inwoners verhogen, en dit niet enkel via ruimtelijke ingrepen. Daarbij is een totaalaanpak nodig met aandacht voor onder andere betaalbare huisvesting en nieuwe en betaalbare energievormen. Langetermijnplanning met aandacht voor inspraak, participatie en co-creatie is daarbij een basisvereiste.

De inhoudelijke krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verankerd in de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent. Het bestuursakkoord 2019-2024 geeft op hoofdlijnen de prioriteiten aan waarop deze legislatuur zal ingezet worden. De strategische en de operationele doelstellingen uit het Meerjarenplan 2020-2025 vatten de prioriteiten in de reguliere werking van verschillende diensten en (master)projecten en programma's. Deze beleidsnota geeft een nadere uitwerking en onderbouwing van deze beleidskeuzes.

**Sami Souguir**  
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

**Mathias De Clercq**  
Burgemeester, Stedelijke vernieuwing

Gent, 1 april 2021

# 1. Verloop van het traject

Voor deze beleidsnota konden we terugvallen op een omvattend ruimtelijk kader dat de voorbije jaren reeds werd uitgedacht en neergepend. Zo biedt onder andere de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent een kapstok en denkkader waarbinnen deze beleidsnota werd opgebouwd (infra punt 2).

Aan de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent ging een breed participatief traject vooraf, wat maakt dat de uitwerking daarvan terug te vinden is in deze beleidsnota.

Bij de opmaak van Ruimte voor Gent vervulden verschillende actoren een rol. Daarom liep overleg en terugkoppeling als een rode draad doorheen het proces. Naast heel wat stadsinterne overlegmomenten werd van bij het prille begin de vinger aan de pols gehouden via een denktank, samengesteld uit een diverse groep Gentenaars. Er werd hier ook verder gekeken dan de ruimtelijke planning. Parallel aan, en sterk verbonden met het inhoudelijk traject, liep er ook een breder en intens communicatie- en participatietraject. Om een zo divers mogelijk publiek te bereiken gebeurde de communicatie via verschillende kanalen, zowel online als offline.

In het voorjaar van 2015 werd er via de website een oproep gedaan aan Gentenaars, Gentgebruikers en alle geïnteresseerden om hun idee voor het Gent van de toekomst in te sturen. Er werden 234 ideeën ontvangen. Uit die ideeën werden er 8 ‘ruimtepiloten’ geselecteerd. Ideeën die verder onderzocht werden door de Stad, de indieners en experts. In het verdere traject werden er onder andere workshops, een tentoonstelling, een debatavond en een toekomstgesprek georganiseerd alvorens het openbaar onderzoek aanvang nam in 2017. Na goedkeuring van de Structuurvisie in 2018 werd de visie breed gecommuniceerd naar het publiek door onder andere het verspreiden van een brochure en een fietskaart.

Ook voor lopende en toekomstige projecten opgenomen in deze nota is participatie van burgers, belanghebbenden en diverse stakeholders een prioriteit en een onlosmakelijk gegeven bij het in kaart brengen van een beleid dat ruimte biedt voor onze stad.

Zowel de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, het Projectbureau Ruimte, de Dienst Stedelijke Vernieuwing en sogent werkten mee aan het voorontwerp van deze beleidsnota. Een voorontwerp van de beleidsnota werd besproken met de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (Gecoro). Na kennisname van de ontwerpbeleidsnota door het college van burgemeester en schepenen werd deze ook overgemaakt aan de Gecoro en aan de andere stedelijke adviesraden.

## 2. Het (omvattend) ruimtelijk kader

### 2.1. Het ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid kunnen we omschrijven als het geheel van maatregelen en acties die we als Groep Gent nemen om onze visie op de stadsontwikkeling te concretiseren. Dit gebeurt enerzijds door zelf als stedelijke overheid initiatieven inzake ordening, bestemming, ruimtelijke inrichting of ruimtelijk beheer te nemen en anderzijds ervoor te zorgen dat individuele initiatiefnemers en de andere beleidsdomeinen hun doelstellingen en opdrachten kunnen realiseren in overeenstemming met de vooropgestelde ruimtelijke visie.

Het ruimtelijk beleid omvat dan ook meerdere aspecten. Deze aspecten kunnen niet los van elkaar worden gezien. Elk aspect is een essentieel onderdeel van één en hetzelfde ruimtelijk beleid en wordt hieronder verder uiteengezet. De visie voor deze legislatuur, de toekomstige uitdagingen en oplossingen hiervoor worden doorheen deze nota verduidelijkt aan de hand van concrete projecten.

### 2.2. Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

Willen we de (leef)kwaliteit van onze ruimte verhogen dan is het nodig om in onze steeds groeiende stad ruimte-efficiënt te werken.

Die doelstelling bereiken vraagt een doordacht en evenwichtig ruimtelijk beleid. Dat beleid ontstaat niet van vandaag op morgen. Het bouwt verder op de structuren en plannen die reeds voorhanden zijn uit voorbije jaren.

De fundamenten voor het ruimtelijk beleid zijn er dus al. Het is aan ons om daar de komende jaren op verder te bouwen.

Onze Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent dient bij alle ruimtelijke (private en publieke) ingrepen als kompas. Ruimte voor Gent richt zich op een aantal ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen die we indachtig moeten zijn bij het vormen van onze stad. Leefkwaliteit, klimaat, demografie, ruimteneutraliteit en mobiliteit zijn maar enkele van de punten waarbij de Structuurvisie stilstaat. De visienota vertrekt vanuit de overtuiging dat ruimtelijke planning een proces voor, en met, alle bewoners en gebruikers is van Gent.

De sterke visie-elementen uit Ruimte voor Gent komen in vele private en publieke projecten vandaag reeds naar voren en we willen dit alleen maar verder stimuleren. Zo heeft de coronacrisis duidelijk gemaakt dat voldoende woonruimte en nabijheid van groene publieke ruimte onze gezondheid en beweging bepaalt. Met de goedkeuring van RUP Groen kunnen we zelf onze projecten waar water, groen en open ruimte centraal staan realiseren. We stimuleren het hergebruik van bestaande bebouwing en verharding zoals bijvoorbeeld bij de herinvulling en uitbreiding van het Dienstencentrum Gentbrugge. Ook vangen we onze stedelijke groei ruimte bestemmingsneutraal op binnen de bestaande bestemmingen. We zoeken met vele actoren in nauwe co-creatie naar de eigenheid en ruimtelijk samenhang van de wijk bij de opmaak van de wijkstructuurschetsen.

We zorgen voor nabijheid van bijvoorbeeld economische of dienstverleningsfuncties als we nieuwe grotere private woonontwikkelingen vergunnen. Bij de ontwikkeling van het ICC, de Floraliënhal en het Kuipke

zullen we multifunctioneel en veranderingsgericht bouwen stimuleren net zoals we deze visie zullen hanteren bij de verdere herbestemming van kerken en onderbenutte historische gebouwen in de binnenstad.

In de stadsontwikkelingsprojecten is de energietransitie al aan de gang. Dit zien we onder andere met het verwarmingsnet in Tondelier en met het Zawent project in de Oude Dokken. De andere stadsontwikkelingsprojecten leren hieruit en gaan nog verder in de energietransitie. We waken erover dat deze energietransitie voor iedereen toegankelijk en betaalbaar is. Muide-Meulestede en Mariakerke zijn de pilootwijken voor de overschakeling naar gasloos wonen voor bestaande woonwijken. Nieuwe wijken worden fossielvrij en circulair ontworpen en gebouwd. In locaties zoals de verlaten spoorwegsites Arsenaal Gentbrugge en Spoorwegstraat, bekijken we hoe we deze een tijd kunnen inzetten als 'witruimte' om nadien te oordelen wat de meest geëigende functies voor deze stadsontwikkeling zijn. Voor- en studietrajecten zijn reeds volop aan de gang.

Als Gent zijn klimaatdoelstellingen wil halen, moeten we ook aardgas als energiebron vervangen. In eerste instantie voor wonen en de dienstensector, daarna ook voor transport en industrie. Nieuwbouwwijken worden daarom niet meer op aardgas aangesloten. We breiden het bestaande verwarmingsnet uit en verduurzamen het en zorgen voor nieuwe netten, zodat de restwarmte van industriële processen of afvalverwerking kan dienen om gebouwen te verwarmen. Ook andere alternatieven zoals energie uit zon en bodem worden volop benut.



Het stedenbouwkundig instrument 'Bouwblokvisie vergroenen en verweven' zal een eerste geïntegreerde verwevingstoets creëren om de woondruk in de kernstad niet verder te laten toenemen. Dit instrument voorziet in een ruimtelijk kader, dat bestaande bouwblokken optimaliseert en ontpit door in de binnenruimte van het bouwblok open ruimte te creëren. We kiezen er resoluut voor om in de kernstad vooral te verweven, te vernieuwen en te verluchten. Voor verdere uitdieping over dit en andere instrumenten verwijzen we naar de beleidsnota Stedenbouw.

We stimuleren tewerkstelling in projecten door een economische verwevingstoets op te maken en toe te passen. Deze verwevingstoets biedt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar economie en voorzieningen in het woonweefsel toegelaten zijn, waar bijkomende (economische) voorzieningen

verplicht zijn en waar ze wegens de draagkracht van de plek minder gewenst zijn. Deze economische verwevingstoets is integraal vervat in de bouwblokvisie.

De knooppunten zoals gedefinieerd in Ruimte voor Gent zijn belangrijke aandachtspunten voor de ruimtelijke planning van de komende jaren. Om hier de nodige aandacht aan te schenken worden deze meegenomen in de wijkstructuurschetsen en vormen deze een belangrijk punt in de wijkplannen.

## 2.3. Bestuursakkoord

Er is nood aan bijkomende ruimte maar de ruimte waarbinnen een stad evolueert is beperkt. Creativiteit, een open blik, flexibiliteit en moduleerbaarheid zijn dan ook van uitermate groot belang bij het vormen en inrichten van onze stad. Er wordt gekozen voor een overkoepelende aanpak waarbij stadsplanning hand in hand gaat met leefkwaliteit, klimaatambities, mobiliteitstransitie, vergroening, betaalbaar wonen en de verweving van wonen en economie.

Het bestuursakkoord voorziet in een aantal belangrijke doelstellingen om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. Zo worden de gronden van Groep Gent op Gents grondgebied bijvoorbeeld zoveel mogelijk behouden om zo efficiënt mogelijk de beoogde doelstellingen te bereiken. Sogent maakt een screening van alle goederen in haar patrimonium om na te gaan welke ontwikkelbaar zijn in functie van een groter, al dan niet sociaal, woningaanbod.

Sogent wordt ook ingezet om haar grondpositie te activeren en nieuwe bouw- en financieringsmodellen te ontwikkelen, in eerste instantie voor sociale woningen, ten tweede voor de bouw van budgethuurwoningen en aanvullend voor woningen voor de midden- en hogere inkomens. Niet alleen zal sogent instaan voor het bouwen van sociale woningen en budgethuurwoning, ook via het verlenen van zakelijke rechten aan sociale huisvestingsmaatschappijen draagt sogent bij aan het vergroten van het betaalbaar woonaanbod.

Het RUP Groen bevindt zich momenteel in de besluitvormingsprocedure. Om de landbouwers die, bij de realisatie van het RUP Groen, gronden verliezen te compenseren is beslist om de landbouwgronden in het bezit van het OCMW van Gent in te schakelen op het moment dat deze pachtvrij worden. De vrijgekomen gronden kunnen conform de pachtwet en de wet op de pachtprizen worden ingezet als ruilgronden.

Gronden van de Groep Gent met als bestemming natuur, park of bos worden op het moment dat ze vrijkomen zoveel mogelijk effectief gebruikt voor natuur of bos. We werken een plan van aanpak uit in functie van een resultaatgerichte grondregie.

Om duurzame economische groei mogelijk te maken, is er nood aan voldoende ruimte om te ondernemen en toegevoegde waarde te creëren. Extra aandacht bij ruimtelijke initiatieven gaat daarom naar het verdichten en intensief ruimtegebruik waarbij we ook streven naar synergie en clustering van bedrijven. We zetten daarbij in op de sanering van brownfields zoals bijvoorbeeld in de voorbereiding op de toekomstige ontwikkeling van de Afrikalaan. Het ruimtelijk-economisch beleid houdt ook rekening met de noden voor verschillende bedrijfsvormen en fases waarin een bedrijf zich kan bevinden, zoals onder andere start-ups en scale-ups. Er werd een studie opgestart om de economisch-ruimtelijke noden in kaart te brengen, deze studie zal in 2021 meer duidelijkheid brengen waar we naartoe willen en moeten gaan om deze bedrijven te faciliteren. De Dienst Economie voert momenteel een economisch ruimteonderzoek. De doelstelling van dit onderzoek is om een kwantitatieve en kwalitatieve analyse te hebben van de economische ruimtevrage op middellange en lange termijn van verschillende economische sectoren, de hieraan gekoppelde typologieën en een bruikbaar en aanpasbaar monitoringinstrument. De ruimtevrage

is immers een dynamisch gegeven. In het najaar van 2021 moet het onderzoek afgerond zijn en zal hierover gecommuniceerd worden.

Een belangrijk element bij de transformatie binnen de bebouwde ruimte is het blijvend streven naar een maximaal gedeeld ruimtegebruik. Hierbij wordt gekeken naar de verschillende maatschappelijke actoren in een bepaalde buurt, zoals verenigingen, bedrijven, scholen en de buurtbewoners. Ook andere tijdelijke invullingen en herbestemming van bijvoorbeeld kerken kunnen bijkomende ruimte voor onder andere een versterkte en geïntensifieerde buurtwerking creëren. Hierbij denken we niet alleen aan cultuur maar ook aan buurtfuncties, educatieve functies, gemeenschapsvoorzieningen en andere economische functies.

In het bestuursakkoord worden de ambities op vlak van stadsvernieuwing verder uitgebreid. Ledeberg Leeft en Bruggen naar Rabot zijn stadsvernieuwingprojecten die verder worden afgewerkt. Andere stadsvernieuwingprojecten zoals Muide Meulestede Morgen, En Route Dampoort- Sint-Amandsberg en Nieuw Gent Vernieuwt, waarvan het planningsproces vorige legislatuur werd opgestart, worden de komende jaren volop in uitvoering gebracht. In het stadsvernieuwingproject Het Getouw wordt de voormalige UCO-site verder afgewerkt en het Bloemekenspark gefinaliseerd. Tot slot is het ook de ambitie om in deze legislatuur nog drie bijkomende stadsvernieuwingprojecten in de steigers te zetten. Het gaat om de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham, de Bloemekenswijk (los van Het Getouw) en de tweede fase voor de Brugse Poort.

## 2.4. Efficiënt ruimtegebruik

Waar we als publieke actor de leefkwaliteit en de ruimte-efficiëntie zelf willen verhogen, zetten we op strategische plekken programma's, masterprojecten en projecten voor stadsvernieuwing en stadsontwikkeling op. We hanteren hiervoor een geïntegreerde programma- en projectwerking en een vernieuwd samenwerkingsmodel.

De doelstelling van dit samenwerkingsmodel is om vanuit een breed gedragen en gedeelde visie onze stadsontwikkelingsprocessen efficiënter en performanter te maken. We pakken daarbij alle stadsontwikkelingsprojecten op dezelfde, geïntegreerde manier aan en we hanteren een heldere methodiek voor nieuwe (master)projecten, zowel inhoudelijk als organisatorisch.

Door de stadsinterne processen te verfijnen komen we tot een globaal overzicht van de vastgoedpositie van de Groep Gent en kunnen we de werking hiervan optimaliseren.

Bijkomend staat een co-creatieve aanpak met stakeholders voorop en trachten we op een optimale manier samen te werken met andere overheden, onder meer met een geïntegreerde adviesverlening bij hun strategische projecten.

Ook naar de burger toe werken we aan nieuwe manieren en platformen waarmee we kunnen communiceren. We maken een Gents "vastgoedinformatieplatform" waarbij de burger in één oogopslag alles kan te weten komen over een bepaald perceel in de stad en waar alle bestaande planningsinstrumenten worden samengebracht. Voor nieuwe planningsinitiatieven en belangrijke ruimtelijke beleidskeuzes wordt de burger steeds voldoende geïnformeerd via verschillende kanalen, informatievergadering en inspraakmomenten, die per project, op maat worden op poten gezet.

We zoeken naar inventieve oplossingen waarbij we de beschikbare ruimte en het bestaande patrimonium op een efficiënte(re) manier inzetten. Om die ambitie waar te maken, kiezen we voor ruimteneutraliteit.

Het begrip ruimteneutraliteit in Ruimte voor Gent vertrekt vanuit de monitoring van de verhouding tussen harde en zachte bestemmingen. Het monitort niet de feitelijke verhouding van bebouwde versus onbebouwde ruimte of stelt geen harde resultaatsverbintenis omtrent de werkelijk aangesneden ruimte of rond de feitelijke verhardingsgraad. In Ruimte voor Gent zit rond deze laatste elementen wel een belangrijke engagementsverbintenis vanuit de krachtlijnen rond slim verdichten en vergroenen. Dit engagement vertaalt zich o.a. in het RUP Groen, de bouwblokvisie en de aandacht voor bijvoorbeeld het strategisch project van de Groenklimaatassen. Samen met de inzet op de andere strategische stadsontwikkelingsprojecten werken we stapsgewijs verder aan dit engagement.

We monitoren de ruimteneutraliteit jaarlijks. De nulmeting ligt op 1 juli 2017. We voegen bij elk gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) de monitoring van de ruimteneutraliteit.

## 2.5. Ontwikkelingsgericht denken en handelen

Zoals eerder reeds aangehaald zijn er een aantal aspecten essentieel in een ontwikkelingsgerichte aanpak. Hieronder bespreken we kort de belangrijkste.

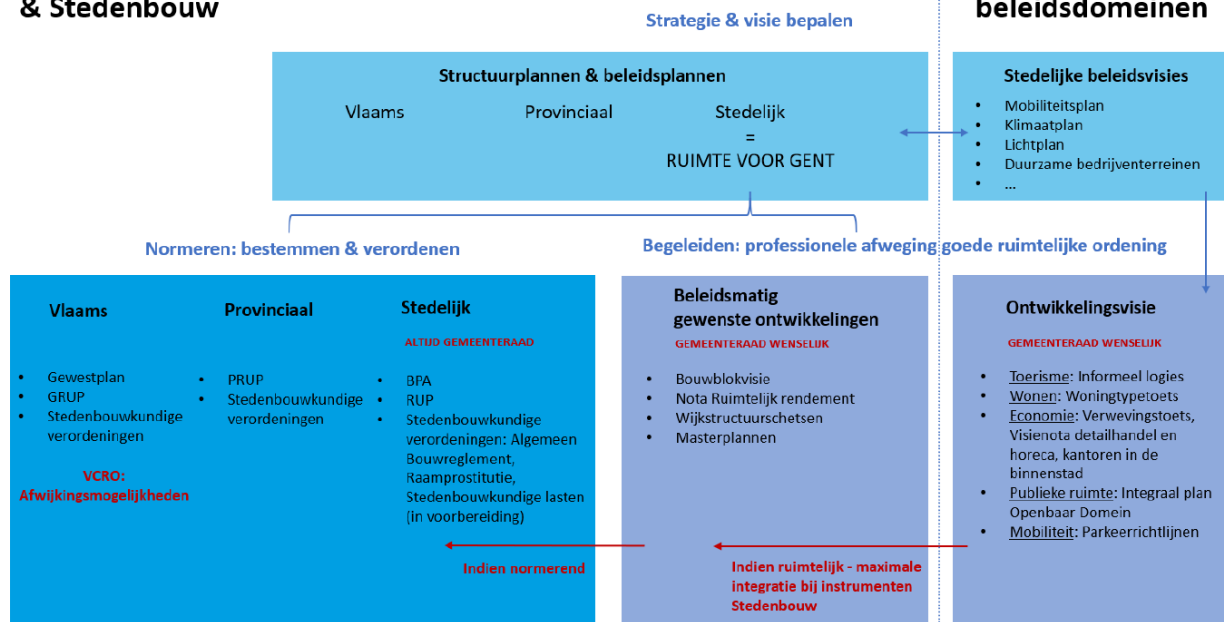
### 2.5.1. Duidelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling

Een ruimtelijke planning is de vertrekpositie voor een doordacht en evenwichtig ruimtelijk beleid. Dit aspect is een continu en dynamisch proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteitsvolle ordening van de ruimte en van de realisatie ervan. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit staan in dit planningsproces voorop evenals een gerichtheid op uitvoering. De wijkstructuurschetsen zijn voorbeelden hoe we in deze legislatuur samen met alle relevante actoren en na een breed participatietraject een visie op de verdere ontwikkeling van verschillende wijken willen formuleren in tekst en tekeningen. In sommige gevallen gaan deze wijkstructuurschetsen ook samen met wijkmobiliteitsplannen, waarbij ook vooraf een participatietraject wordt opgezet.

Ruimtelijke projectwerking is de volgende stap in het proces: het zorgen voor de effectieve en efficiënte uitvoering van de eerder geformuleerde visie of strategie. Om er voor te zorgen dat de essentie van de ruimtelijke opties wordt gerealiseerd, nemen we als overheid zelf op strategische plekken het initiatief om de ruimte te 'ordenen' en de uitvoering te regisseren. Daarbij beschikken we over een groot instrumentarium zoals verordenende plannen (onder andere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of RUP's), publiek-private samenwerkingsvormen, eigen bouwprojecten, contracten, subsidies, enzovoort.

We doen aan visievorming via verschillende kaders zoals masterprojecten of wijkstructuurschetsen, die later aan bod komen in deze nota. Hiervoor wordt ook verwezen naar het schema ruimtelijke ordening en stedenbouw, zoals hieronder afgebeeld. De belangrijkste instrumenten in deze zijn de Bouwblokvisie en de nota Ruimte voor Gent, deze instrumenten vormen de basis voor onze visie en kunnen ons leiden in de uitdagingen van deze legislatuur. Op die manier wordt ook afgetoetst waar en wanneer nieuwe planningsinitiatieven nodig zijn.

## Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw



### 2.5.2. Strategische gronden en panden

Als voortdurend groeiende stad is het van essentieel belang om blijvend op zoek te gaan naar strategisch gelegen gronden en panden, het zogenaamde grond- en pandenbeleid. Dit aspect omvat het actief optreden als overheid gericht op een geheel van maatregelen om over strategisch gelegen gronden en panden te beschikken. Deze gronden en panden stellen we op het gepaste ogenblik ter beschikking van actoren die naast specifieke stedelijke doelstellingen ook de ruimtelijke doelstellingen kunnen realiseren.

Specifiek voor gronden en gebouwen van de Groep Gent hanteren we het strategisch vastgoedbeleid als hefboom voor leefkwaliteit en ruimte-efficiëntie. We ontwikkelen een werkbaar kader om onze grondpositie te overzien. Het is daarbij van belang dat we de eigen grondposities van de Groep Gent maximaal inzetten om onze doelstellingen bijvoorbeeld op het vlak van groen, wonen en economie, zoals geformuleerd in Ruimte voor Gent, maar evengoed om de versterking van de culturele en publieke voorzieningen te realiseren. De gronden die eigendom zijn van het OCMW van Gent worden ingezet voor sociale investeringen en kunnen ingezet worden om de doelstellingen van de Groep Gent te realiseren, mits het principe van de wederkerigheid. Ook voor de realisatie van meer bos en natuur zullen we geschikte gronden zelf verwerven of afspraken maken met partners om deze gronden in te richten voor onder andere bos, natuur en landbouw. Het RUP Groen verschaft daarbij de rechtszekere basis. Verder zijn er nog heel wat voorbeelden waarvoor dit strategisch grond- en pandenbeleid nuttig kan zijn, zo ook voor de realisatie van stadslandbouwprojecten of het realiseren van bepaalde doelstellingen zoals (sociaal) wonen.

Verschillende departementen en partners binnen de Groep Gent stellen momenteel een nota Neutraal Vastgoedbeheer op. Dit zou een algemene richtlijn kunnen worden die we kunnen hanteren voor de vraag hoe we binnen de Groep Gent met ons eigen vastgoed omgaan. Deze nota zal enkele principes vooropstellen, zoals het wederkerigheidsprincipe, multifunctioneel ruimtegebruik, duurzaam omgaan met percelen enzovoort. De randvoorwaarden voor een toekomstig strategisch kader worden hiermee voorbereid. Een belangrijk aspect hiervan is de inventarisering van het bestaand vastgoed binnen de volledige Groep Gent. Er wordt concreet gewerkt aan een degelijke inventarisatie van de eigendomsposities, geconsolideerd voor zowel Stad Gent, OCMW Gent als sogent. Hiervoor is ook een IT-project in onderzoek.

## 2.6. Nieuwe planningsinitiatieven

We zetten in eerste instantie in op het afwerken van de lopende planningsinitiatieven. Daarnaast zal er in de loop van de legislatuur steeds een noodzaak zijn om verordenende plannen te wijzigen zodat we de visie vanuit Ruimte voor Gent daadwerkelijk kunnen uitvoeren. Dergelijke planningsinitiatieven worden opgestart als er een duidelijke aanleiding voor is. Deze aanleiding kan komen vanuit een kwalitatief projectvoorstel, maar evengoed kan een stedelijk masterproject hiervoor een aanleiding zijn. Ook vanuit opgemaakte beleidsvisies kan deze noodzaak gedetecteerd worden. Zo zullen de wijkstructuurschetsen ook inzicht geven waar in de toekomst nood is om een planningsinitiatief op te starten en wat hierin de voornaamste visie-elementen zijn.

In het bestuursakkoord werd vooropgesteld dat “bestemmingsplannen ouder dan 15 jaar worden systematisch aangepast aan Ruimte voor Gent”. Deze beleidsdoelstelling wordt zeker uitgevoerd maar moet worden genuanceerd en aangepast aan de huidige, voorliggende planningsinitiatieven en de capaciteit van de diensten. Concreet werden de bestaande bestemmingsplannen reeds gescreend bij de opmaak van Ruimte voor Gent en wordt hieruit verder gewerkt naar een gedragen visie voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Niet alleen gaan we, waar nodig, nieuwe planningsinitiatieven starten op basis van de principes uit Ruimte voor Gent, ook zetten we in op het opmaken van de wijkstructuurschetsen (zie verder in de nota), dewelke zeker tot nieuwe planningsinitiatieven zullen leiden. De wijkplannen (bestaande uit wijkstructuurschetsen en wijkmobiliteitsplannen) zullen een goed beeld geven van waar er acute noden zijn op het gebied van planningsinitiatieven. Op die manier zullen de bestaande bestemmingsplannen op een logische wijze worden aangepast op basis van reële noden. Voor bijvoorbeeld grote delen van de groeistad (= 20ste-eeuwse gordel, zie verder) worden nu wijkstructuurschetsen gemaakt, waaruit we zullen kunnen werken aan een visie voor de toekomst op het gebied van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

## 2.7. Instrumentendecreet

De Vlaamse Regering wil haar strategische visie op het omgevingsbeleid (voorheen gekend als de betonstop) realiseren door middel van dit decreet, waarvan het ontwerp nu op tafel ligt. Daarbij wordt onder andere het woord betonstop ingeruild voor bouwshift en wordt dit begrip verder uitgediept. Het uitgangspunt hiervan is dat er zo weinig mogelijk open ruimte nog wordt aangesneden. Hiervoor wil de Vlaamse regering de regie bij de steden en gemeenten leggen. Dit houdt in dat de Stad zelf verantwoordelijk zal zijn voor planschade indien een woonuitbreidingsgebied zal worden omgevormd tot natuur of landbouwgebied.

De impact van planschade en planbaten is steeds één van de factoren die in beeld moeten gebracht worden bij beleidsbeslissingen rond planningsinitiatieven. Het ontwerpdecreet voorziet ook de opmaak van een schaderamingsrapport, wat toelaat deze impact beter in te schatten.

Het beleid rond het aansnijden van de resterende woonuitbreidingsgebieden in Gent werd vastgelegd in Ruimte voor Gent. We hebben in Gent nog drie grotere woonuitbreidingsgebieden, de overige gebieden zijn restpercelen te midden van het woonweefsel waar een inbreiding ook toegelaten is volgens de huidige voorschriften voor woonuitbreidingsgebied.

Deze drie grotere woonuitbreidingsgebieden (hierna WUG) zijn:

1. WUG Baarledorp;
2. WUG Noordhout in Baarle;
3. WUG Bassebeek in Drongen.

In Ruimte voor Gent werd voor deze drie gebieden het volgende bepaald:

- WUG Baarledorp en Noordhout kunnen beperkt worden aangesneden, maar enkel voor sociale huisvesting. Binnen het WUG Noordhout wordt 8 à 9 hectare open ruimte gevrijwaard in functie van landbouw.
- WUG Bassebeek kan niet langer worden aangesneden en dient haar open-ruimtefunctie te behouden.

## 2.8. Toekomstvisie

De huidige maatschappelijke context is voortdurend in verandering. De coronacrisis heeft ons duidelijk gemaakt hoe snel de ruimte vraag van bewoners in de stad kan wijzigen. Dit doet ons nadenken over de toekomst, niet alleen op korte termijn maar ook op lange termijn.

Uit Ruimte voor Gent kwamen reeds heel wat maatschappelijke trends naar boven drijven. Een aantal van deze trends zijn zich momenteel verder aan het uitdiepen, zowel in de negatieve als in de positieve zin. Wat recent heel manifest naar boven is gekomen is de nood aan groene publieke ruimte. Daarnaast zien we ook een aantal economische trends waarbij zich grote verschuivingen uittekenen die ook gevolgen zullen hebben voor de ruimtelijke planning op lange termijn. Denk maar aan de nieuwe manieren van winkelen, werken en wonen.

De huidige instrumenten voor ruimtelijke planning zijn nog steeds geschikt om deze wijzigingen te ondervangen. Het is dan ook de bedoeling om in de huidige legislatuur vooral in te spelen op problemen wanneer deze zich voordoen en continuïteit te garanderen.

### 3. Strategische kaders voor toekomstige ontwikkelingen

Om mee uitvoering te kunnen geven aan de opties uit Ruimte voor Gent starten we deze legislatuur de volgende thematische (strategische) ruimtelijke planningsprojecten op. De uitwerking hiervan vertaalt zich in de eerste plaats in eerder generieke beleidskaders waarin visievorming en strategie voorop staat. Vooral in de volgende legislatuur zullen hieruit projecten voor stadsontwikkeling worden opgestart en/of op het terrein zichtbaar worden.

#### 3.1. Strategisch kader voor Groenklimaatassen

We versterken de acht groenklimaatassen. Zij vormen een recreatieve, ecologische en landschappelijke verbinding tussen het buitengebied – en in het bijzonder de vijf groenpolen - en het centrum. De 5 groenpolen zijn de Gentbrugse Meersen, Parkbos, de Vinderhoutse Bossen, Oud Vliegveld en de Bourgoyen, Malem, de Blaarmeersen en de Snepmeersen. Ze brengen het groen tot diep in de stedelijke ruimte en zorgen voor verkoeling. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie als natuurverbinding, zowel voor fauna als flora. Ook voor fietsers en wandelaars zijn ze comfortabel en aangenaam.



*GKA-systeem: 8 groenklimaatassen, de groene recreatieve ring, de groenknopen en het groene binnenstedelijk netwerk*

De visie op de groenklimaatassen is in Ruimte voor Gent en vroegere beleidsnota's al concreet gemaakt. De komende jaren zetten we in op een geïntegreerde werkwijze en een strategische aanpak. We pakken het geheel van de groenklimaatassen aan, in combinatie met maatwerk. Daarbij maken we voor elke groenklimaatas scherpe keuzes over de wenselijke functies van die assen en het inpassen van de groenklimaatassen in de verschillende stedelijke netwerken. Hiervoor zetten we in de eerste plaats in op de opmaak van een stedenbouwkundige ontwikkelingskaart voor de acht groenassen.

Wegens de vele uitdagingen is het belangrijk de groenklimaatassen versneld naar uitvoering te brengen. Door in te zetten op co-creatie en belanghebbenden te betrekken bij zowel het plannen en ontwerpen als de aanleg en het onderhoud en door de natuurvoordelen van de groenklimaatassen te schetsen, willen we partnerschappen kunnen sluiten met burgers, verenigingen, aanpalende bedrijven en andere overheden om (delen van) de groenklimaatassen te realiseren, missing links weg te werken en te groeien naar robuuste groenklimaatassen. We zetten in op concrete realisaties langs Groenklimaatas 4, Het Westerringspoor en De Pintelaan.

Dit realiseren we samen met coördinerend schepen van openbaar groen, de schepen van mobiliteit en de schepen van klimaat.

### **3.2. Kader voor bescherming bestaande bossen, natuur en parken en de creatie van bijkomend bos en natuur (RUP Groen)**

Het RUP Groen werd door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld op 29 september 2020. We werken het RUP Groen en de daaraan gekoppelde onteigeningsplannen verder af. Vervolgens zetten we stapsgewijs in op de uitvoering van de strategie en het daarbij horende flankerende beleid voor de getroffen landbouwers. Zo is onder meer beslist om de pachtvrije gronden in bezit van het OCMW in te zetten als ruilgrond. We zetten de dialoog met de betrokken eigenaars en landbouwers hiervoor onverminderd verder.

Dit realiseren we samen met de schepenen van openbaar groen en landbouw.

### **3.3. Strategisch kader voor de ondergrond (Structuurvisie Ondergrond)**

We werken een kader voor de ondergrond uit, zodat de potenties en bedreigingen ervan bij projecten vroeg in het proces zichtbaar worden. We doen dit ook wat betreft energie, met behulp van energiekearten en energiescans en voor de impact op het archeologisch bodemarchief.

De ondergrond is belangrijk voor verschillende beleidsdomeinen en komt dus ook in verschillende beleidsnota's aan bod. Er is vaak een archeologische waarde, we willen de ondergrond ook inzetten in een duurzamer energieverhaal (bodemenergie warmtenetten, etc.). Voldoende ontharding is cruciaal voor de waterhuishouding, inzetten op een ruimte-efficiënt benutten van de ondergrond betekent ook bundeling van kabels, leidingen en rioleringen, verdichten betekent nadenken over ondergrondse constructies, etc.

Afstemming over de beleidsdomeinen heen over het gebruik van die ondergrond is dus noodzakelijk. De ondergrond vormt namelijk de basis voor de natuur, de landbouw, het landschap, de kennis van het verleden en veel stedelijke ontwikkelingen.

Omwille van dit toenemend belang van de ondergrond als onderdeel van een goed ruimtelijk beleid wordt in Ruimte voor Gent heel wat aandacht geschonken aan de ondergrond. Vandaag is er nood aan een geïntegreerde langetermijnvisie op de ondergrond. Kenmerkend aan veel aspecten van het beleidsdomein ruimtelijke planning, vergt ook deze visie een nauwe samenwerking met heel wat andere stadsdiensten en stakeholders. Zo zijn ook de Vlaamse overheid (zoals de Databank Ondergrond Vlaanderen en het Departement Omgeving), nutsmaatschappijen en kennisinstellingen belangrijke partners.

Omwille van de vele linken vraagt de opmaak van de Structuurvisie Ondergrond om een multidisciplinair projectteam. We zullen daarom bij de start van het onderzoek voor de opmaak van deze structuurvisie een bevraging doen bij de relevante partners, zowel intern als extern. Op die manier kunnen we scherpe onderzoeksvragen formuleren, evenals de scope en de finaliteit van het onderzoek bepalen. De basis daarvoor zijn de principes uit Ruimte voor Gent. De opvolging zal projectmatig gebeuren waarbij uiteraard ook de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg nauw zal worden betrokken.

In afwachting van het verder uitwerken van deze structuurvisie, gaan we op projectniveau al heel behoedzaam met de ondergrond om en houden we rekening met de verschillende claims op de ondergrond (geothermie, (energie)netwerken, ondergronds bouwen, archeologie, waterhuishouding, wortelstructuren,...).

### 3.4. Kader voor ruimte voor landbouw

Op 20% van het Gentse grondgebied zijn landbouwers actief. Onze Gentse landbouwers zijn een belangrijke partner in de uitbouw en uitvoering van de voedselstrategie. Daarnaast zijn landbouwers ook beheerder van de Gentse open ruimte en bodem. De Gentse landbouwgebieden spelen een belangrijke rol in een samenhangend groene ruimtenetwerk en kunnen een bijdrage leveren om de stad klimaatrobuuster te maken. Het is daarom belangrijk om erover te waken dat we de beschikbare landbouwgronden maximaal behouden en versterken, zeker omdat die ruimte onder druk staat door andere functies. In de nota beheer OCMW-patrimonium (die momenteel voorligt) hebben we een moratorium op de verkoop van landbouwgrond voor twee jaar ingesteld, om de mogelijkheid te bieden om het landbouwbeleid van de Stad verder uit te kunnen werken.

De studie 'ruimte voor landbouw in Gent' wordt op dit moment geactualiseerd en zal mee de basis vormen voor een stedelijke visie op het landbouw en voedselsysteem. De ruimtelijke vertaling van deze visie zal verder ontwikkeld worden. Met een gevalideerd ruimtelijk beleidskader kunnen we de openruimtefuncties (landbouw, natuur, bos en landschap) in het buitengebied evenwichtig afwegen en geïntegreerd benaderen.

Voedselproductie in een stedelijke omgeving kan vele vormen aannemen en stelt de vergunningverlenende overheid voor uitdagingen. We wensen de toegang tot gevarieerde productielocaties te vereenvoudigen en willen meedenken om, binnen het vergunningskader, juridische en technische obstakels weg te nemen voor landbouwinitiatieven.

We stappen ook mee in het Europees Prosperaproject (looptijd 2019-2023), waarin vijf Europese steden instrumenten voor behoud van open ruimte in peri-urbaan gebied onderzoeken, vergelijken en uitwerken. We onderzoeken onder andere op welke wijze een aantal voorgestelde instrumenten uit 'Ruimte voor Gent' kunnen ingezet worden.

### 3.5. Uitwerken van een geschikt ruimtelijk instrumentarium in functie van het klimaatbeleid

We streven ernaar de publieke ruimte verder vorm te geven volgens volgende principes:

- toename van bodemafdichting door bebouwing en verharding een halt toe te roepen;
- de stad vergroenen;
- maximaal inzetten op het groen-blauwe netwerk;
- ruimte voor water creëren;
- sponswerking van de stad maximaliseren;
- in verkoelende infrastructuur voorzien;
- Maximalisering van lokale energieproductie;
- Circulair materialengebruik;
- Et cetera.

We werken als stadsbestuur hiervoor thematische richtlijnen en beleidskaders uit.

In samenwerking met de UGent wordt een warmtezoneringskaart en bijhorend stappenplan opgemaakt waarin wijk per wijk, gebouw per gebouw, wordt getoond welke verwarming het meest geschikt is. Dat moet de basis vormen voor de transitie naar hernieuwbare verwarming voor de hele stad.

Stadsontwikkeling is ook onlosmakelijk verbonden met tendensen op het vlak van hernieuwbare energie: de productie en transport hiervan hebben een impact op de manier waarin we onze ruimte indelen.

### 3.6. Kader voor transitie van de groeistad

De groeistad, zoals gedefinieerd in Ruimte voor Gent als de 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken, heeft nood aan een kader. Het is een belangrijk strategisch thema uit Ruimte voor Gent waarmee we aan de slag gaan. Er zijn verschillende thema's die hierin aan bod kunnen komen zoals eigendomsstructuur, klimaatambities, groennorm, grondgebonden woningen, bijkomend aanbod sociale woningen, betaalbaar wonen, en noem maar op.

De basis hiervoor kan voortkomen uit de wijkstructuurschetsen, die verder in deze nota worden behandeld. De wijkstructuurschetsen zullen voor deze wijken heel wat pijnpunten blootleggen vanuit de buurt zelf, zo wordt de nodige aandacht geschonken aan de thema's die de bewoners zelf echt belangrijk vinden. Dit wordt dan verder uitgewerkt in een kader dat als leidraad kan dienen voor de transitie die deze wijken zullen doormaken.

### 3.7. Kader voor betaalbaar wonen

Wonen hangt nauw samen met stadsontwikkeling en ruimtelijke planning, waardoor een afzonderlijk kader hiervoor zich opdringt. Hoe maken we wonen toegankelijk en betaalbaar voor iedereen en welke initiatieven nemen we hiervoor vanuit stadsontwikkeling en ruimtelijke planning?

We actualiseren de stand van zaken en evalueren gerealiseerde en lopende projecten. Naast het aanpakken van verbeterpunten en gerichte bijsturingen gaan we ook actief opzoek naar bijkomende mogelijkheden en opportuniteiten waardoor een bijkomend aanbod betaalbare woningen versneld gerealiseerd kan worden.

Vanuit ruimtelijke planning bekijken we, onder andere bij de opmaak van nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen, welke tools inzetbaar zijn. We zetten hierbij, zoals bepaald in het bestuursakkoord, vooral in op kwaliteitsvol verdichten, verhogen en op meer woningen, onder meer door het promoten van schakelwoningen. Belangrijk hierbij is om de betaalbaarheid te bewaken. Dit doen we vooral door zelf initiatieven te nemen vanuit het stadsontwikkelingsbedrijf waarbij de eigen grondpositie wordt ingezet.

Binnen het geheel van stadsontwikkelingsprojecten worden er ook 20% sociale woningen voorzien, zoals voorgesteld in de beleidsnota Wonen. Tegen het einde van deze legislatuur zal het grootste deel hiervan gerealiseerd zijn in het project Tondelier, Muide, Meulestede, Sint-Amandsberg en de gebiedsontwikkeling van Oude Dokken en The Loop. Deze realisaties zijn vaak onderdeel van een publiek-private samenwerking en dragen bij tot de 1.200 op te leveren nieuwbouwwoningen. Daar bovenop zal sogent deze legislatuur de voorbereidingen treffen voor een versnelde realisatie van 240 sociale huurwoningen in de Oude Dokken en langs de Koningin Fabiolalaan.

Zoals bepaald in het bestuursakkoord streven we naar minimaal 200 bijkomende budgethuurwoningen, onder meer door een omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen in een aantal lopende projecten. Deze budgethuurwoningen zullen worden verhuurd door Huuringent. Hierdoor wordt er meer aanbod gerealiseerd voor de inkomensgroepen die het financieel moeilijk hebben op de private woningmarkt.

Daarenboven zal door sogent in verschillende projecten worden geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen en formules om betaalbaar te kunnen huren en kopen.

Hieronder een aantal concrete projecten waarbij door sogent al wordt ingezet om het aanbod betaalbare woningen in Gent te verhogen:

1. Sociaal Wonen – Nieuw Gent: om de sociale huisvestingsmaatschappijen bij te staan in het realiseren van meerdere gelijktijdige projecten, wordt sogent ingeschakeld voor de bouw van circa 60 sociale huurwoningen die vervolgens overgedragen worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

2. SVK-pilootproject wonen: dit project is de realisatie van SVK-huurwoningen, door een private ontwikkelaar, op gronden van de Stad Gent op deze twee sites. De ontwikkelaar zal een erfpacht krijgen op de gronden, en deze woningen realiseren en verhuren aan SVK Gent. Sogent is hierin projectleider, het zakelijk recht zal uiteindelijk verleend worden door de Stad Gent. Het gaat over een 40-tal units in totaal.
3. Gemengd project – Kleindokkaai: dit project behelst marktconforme units, sociale woningen en budgethuurwoningen. Deze laatste zullen echter gerealiseerd en verhuurd worden via de oprichting van een coöperatieve. De bedoeling is dat deze coöperatieve de units verhuurt aan haar coöperanten/aandeelhouders. Sogent zal hierbij een erfpacht geven aan de coöperatieve.
4. Budgethuur – Stapelplein: hier worden een 20-tal budgethuurwoningen voorzien. Sogent zal een erfpacht geven aan een ontwikkelaar/investeerder met als voorwaarde om de units te realiseren en te verhuren via Huuringent.
5. CLT-project – Muide-Meulestede: de oprichting van een Community Land Trust via een Stichting van openbaar nut. Sogent geeft de grond in erfpacht aan WoninGent voor het oprichten van 34 woningen. In een later stadium worden deze woningen met erfpachtrecht verkocht aan de eindkopers.
6. Verkrotte woningen – verschillende locaties: sogent is eigenaar van zes woningen verspreid over verschillende locaties in Gent. Via een erfpachtbestek wordt gezocht naar een aannemer die de panden zal renoveren en nadien zal verhuren via SVK Gent.

## 4. Strategische ontwikkeling voor stadsdelen

### 4.1. Gentse Kanaalzone

De Gentse Kanaalzone is het Belgisch onderdeel van de 60 km lange grensoverschrijdende haven North Sea Port. In dit gedeelte hebben 64.000 mensen direct en indirect hun job te danken aan de Gentse haven. 40.000 mensen wonen rondom de haven. Werken en wonen goed laten samengaan, dat is het streefdoel van Project Gentse Kanaalzone. Via tal van projecten wordt deze toekomstvisie stap voor stap op het terrein werkelijkheid. Dit werk willen we in een snel veranderende grensoverschrijdende havencontext ook het komende decennium verderzetten.

Het door de zes betrokken partners <sup>1</sup> goedgekeurde strategisch plan 'Welvarende kanaalzone' omvat de ontwikkelingsvisie voor een geïntegreerde en duurzame toekomst voor de kanaalzone. Een uitvoeringsprogramma maakt het beleid ook sinds 2007 zichtbaar en zorgt voor een doordachte kwalitatieve groei vanuit de volgende vier doelstellingen:

1. Werken aan een duurzame haven als economische motor van de ruime regio
2. Werken aan leefbare dorpen en wijken
3. Werken aan bereikbaarheid
4. Werken aan natuur, landbouw en landschap

Deze legislatuur werken we als één van de dragende partners proactief mee aan het actualiseren van de strategische visie en het scherp stellen van de uitdagingen voor het komende decennium.

Binnen de brede waaier van visievorming over planningsinitiatieven tot concrete projectrealisaties op het terrein staan volgende initiatieven op stapel:

1. Via toekomstgesprekken verkennen en benoemen we de nieuwe uitdagingen en stellen we waar nodig het strategische masterplan bij. Een **evaluatie- en toekomstperspectievennota 2020**, welke wordt opgemaakt door het Projectbureau Gentse Kanaalzone is hiervoor de opstap.
2. We zoeken naar een versterkte link en samenwerking over de landsgrens heen. Vanuit de nieuwe realiteit van een gefuseerde grensoverschrijdende haven maken we werk van een intensere samenwerking vanuit het geloof dat de schijnbare tegenstelling tussen de hoog dynamische haven en de lage dynamiek van de woon- en natuurkernen overwonnen kan worden. De ruimere regio – heden geduid onder de werktitel **North Sea Port District** - wil mee de vruchten plukken van de nieuw ontstane dynamiek in het verlengde van de haven-fusie. Het eerste product van de 'Werkagenda', opgesteld in overleg tussen de beide provincies en omliggende gemeenten, willen we via ruimer stakeholdersoverleg uitdiepen en verbreden om zo te komen tot een gemeenschappelijke opgave en concrete samenwerking.

<sup>1</sup> Het netwerk Gentse Kanaalzone is een vrijwillige projectgerelateerde samenwerking op basis van gelijkwaardigheid tussen de drie beleidsniveaus met name Vlaamse Overheid, Provincie Oost-Vlaanderen en de lokale besturen van de Stad Gent en de gemeenten Evergem en Zelzate. Als zesde partner is ook North Sea Port betrokken.

3. In het kader van de **windwerkgroep** voor de Gentse Kanaalzone wordt er in overleg met alle stakeholders (bewonersgroepen, operatoren, overheden, North Sea Port) werk gemaakt van een ruimtelijk afwegingskader en een draaiboek voor draagvlakcreatie. De doelstellingen zijn viervoudig:
  - a. Komen tot een beter overzicht, meer onderlinge afstemming en overleg;
  - b. Werken aan een beter kader, optimale schikking en waar mogelijk fasering;
  - c. Definiëren van bijkomende locaties waar windmolens kunnen worden geplaatst;
  - d. Streven naar een beter draagvlak en betrokkenheid met de omliggende bewoners en bedrijven.
4. Het **strategisch project Moervaartvallei**, fase 2 wordt opgestart als een vervolg op de eerder bereikte consensus tussen de landbouw- en natuursector samen met de andere partners. Hiermee worden de afspraken uit de eerder bereikte raamovereenkomst verder nagekomen. Dit zal leiden tot een nieuw gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan fase 2 en de effectieve realisaties van de hectares natuur gelinkt aan de havenontwikkeling en de daaraan gekoppelde rechtszekerheid voor de haven. Dit project is in samenwerking met de schepen van openbaar groen.
5. Naast de huidige ombouw van de R4WO zorgen we, samen met het projectbureau Gentse Kanaalzone, de Werkvennootschap en in samenwerking met schepen van mobiliteit, voor de gelijktijdige uitrol van een **raamplan voor fietsinfrastructuur** alsook in het uitwerken van het **raamplan voor de tijdelijke zuidelijke havenring**. Het opzet is het verleggen van het doorgaand verkeer tussen Meulestedebrug en de Pauwstraat van de New-Orleansstraat naar de Port Arthurlaan. We beogen hiermee een dubbele finaliteit: de leefkwaliteit en verkeersveiligheid van de wijk Muide-Meulestede verbeteren alsook het blijvend functioneren van de bestaande economische activiteiten en de tewerkstelling in dit gebied.



6. Met het **strategisch project trein-Gent-Terneuzen**, in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen, North Sea Port, gemeente Terneuzen en de provincie Zeeland, exploreren we hoe het netwerk van spoorinfrastructuur verder kan worden uitgebouwd tot een tweede ruimtelijke en economische drager van de Kanaalzone Gent – Terneuzen. Belangrijk hierbij is de ondertekening van een intentieverklaring Rail Ghent Terneuzen waar alle relevante stakeholders zich scharen achter een gemeenschappelijke visie voor het grensoverschrijdend spoornetwerk voor goederen en personen. Dit om aansluitend bij de beoogde modus-verschuiving naar een aandeel van 15% goederenspoorvervoer ook een alternatieve modus te bieden voor werknemers binnen de kanaalzone en binnen het ruimer functioneren van de vervoersregio. Het strategisch project wil een helder toekomstbeeld, adaptief in tijd, schetsen voor een verbeterd openbaar vervoer met spoor

als ruggengraat. Als opstap zal tevens worden gekeken naar quick wins via de realisatie van mobipunten. Langerbrugge-eiland en Oostakker zijn daarin bijzonder kansrijk. Een mobipunt is daarbij een herkenbare plek met een divers aanbod aan vervoersmogelijkheden. Deze vervoersmodi zijn op elkaar afgestemd en worden bij voorkeur aangevuld met extra diensten. Het mobipunt wordt ruimtelijk ook optimaal georganiseerd. Doel van de mobipunten is de combimobiliteit te faciliteren: de toegang tot en overstap tussen de verschillende vervoersmogelijkheden.

7. Vanuit de ambities om verder in te zetten op een duurzame modal shift die geen vervoersarmoede veroorzaakt, een groene energietransitie en een circulaire economie is naast investeren in spoorinfrastructuur ook de vierde modus, deze van de **buisleidingen** een belangrijk spoor. Met het project **Clean Underground Sustainable Transport (CUST)** onderzoeken North Sea Port, de Stad Gent samen met de andere partners binnen Smart Delta Resources de grootschalige uitrol van buisleidingeninfrastructuur binnen en buiten het havengebied voor uitwisseling van (rest)stromen. Samenwerking tussen overheden over de grens heen zal nodig zijn om de gewenste/kansrijke tracés planologisch en juridisch mogelijk te maken. We zijn er van overtuigd dat in de verdere uitrol en verfijning van twee netwerksystemen – spoor en buis – een geïntegreerde ruimtelijke benadering en een streven naar bundeling zal resulteren in voordelen voor beide modi.
8. Aanvullend kunnen tot slot ook lopende initiatieven van masterplanning en scenario-onderzoek aanleiding geven voor eventuele nieuwe planinitiatieven:
  - a. **Masterplan Langerbrugge-eiland:** doelstelling is om naar aanleiding van de noodzakelijke renovatie van de vakwerkbrug het toenemend fietsverkeer los te koppelen van het gemotoriseerd verkeer via een beperkte herschikking van grondposities op Langerbrugge-eiland. Via scenario-analyse wordt met de betrokken bedrijven gezocht naar gedeelde winsten van grondposities gekoppeld aan ruimte voor nieuwe warmteklanten geclusterd op de herschikte terreinen van Stora Enso.



© Stad Gent - Christophe Vander Eecken

- b. **Elektriciteitscentrale Langerbrugge:** de uitdaging blijft om een passende invulling te vinden die goed aansluit bij het beschermd patrimonium en kan worden verzoend met de nabijheid van SEVESO-inrichtingen. In overleg met de eigenaar en de betrokken overheden werd in 2020 een traject gevoerd voor matchmaking tussen gebouw, programma/gebruik en investering. Via overleg willen we de spanning tussen de uitdagingen omwille van erfgoedwaarde en een haalbare/betaalbare invulling wegnemen, dit ook om de verdere verloedering te counteren. Het beeldbepalende karakter van de site vraagt vooral maatwerk.

Goed nabuurschap, een leefbare en duurzame balans tussen wonen en werken is het blijvend streven van de geïntegreerde projectwerking Gentse Kanaalzone. We werken zowel op de versterkte relatie Stad-Haven als Haven-Regio. Met de komende plan- en projectinitiatieven dragen we bij aan:

1. de verduurzaming van de haven als ecosysteem en de verdere uitbouw van een circulaire haven;
2. het stimuleren en faciliteren van een beduidend hogere hernieuwbare energieproductie;
3. het waarborgen van de leefkwaliteit voor de woonomgeving;
4. de verdere inrichting van alle koppelingsgebieden (16 in totaal, circa 500 ha in oppervlakte), samen met de schepen van openbaar groen, als kwalitatieve overgangszones tussen haven en omgeving, met blijvende aandacht voor hun bufferende rol maar ook met mogelijkheden voor extra programma (bv waterbuffering of vanuit voedselstrategie en korte keten) mee opgebouwd vanuit co-creatieve trajecten en gedeeld beheer;
5. de verbetering van het collectief vervoer in het hele havengebied;
6. de bundeling van infrastructuren;
7. de nabijheid als troef, bv. voor uitwisseling van restwarmte tussen bedrijven maar ook naar omliggende (nieuwe) woonwijken.

## 4.2. Zuidelijke Rand

Deze legislatuur wordt werk gemaakt van de opstart van gebiedsregie in de Zuidelijke Rand. In dit gebied liggen economische projecten zoals Eiland Zwijnaarde, Stadionsite, UCB-site, bedrijventerreinen Zuid, The Loop, enzovoort. Maar ook de ontwikkeling van de site UZ Gent en van de site Maria Middelaars hebben een grote impact. Verder lopen er ook nog projecten als het Parkbos, De Deyne-site, de ombouw van de E40, R4, Oudenaardse- en Kortrijksesteenweg, de aanleg van tramlijn 7, enzovoort. Bovendien willen we de kernen van de 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem versterken, verkeersveilig en leefbaar maken. Uitgewerkte regie voor dit gebied moet ervoor zorgen dat al deze projecten op elkaar worden afgestemd, dit doen we onder andere door het opmaken van wijkplannen (wijkstructuurschetsen en wijkmobiliteitsplannen).

## 4.3. Kouter- en Leieland

In het buitengebied is het van belang de verschillende openruimtefuncties op een geïntegreerde en gebiedsgerichte manier te benaderen. Naast de opstart van het project Kouter- en Leieland richten we een multidisciplinaire werkgroep op die kan inspelen op kansen voor het versterken van de openruimtefuncties in het buitengebied én gericht op zoek kan gaan naar opportuniteiten. Ook voor landschap en de landschapsstructuur ontbreekt een sterk beleidskader voor de betrokken buitengebieden. De eerdere studie Kouter- en Leieland is wat ondergesneeuwd en is een zeer degelijke basis hiervoor.

Binnen deze werkgroep nemen we een trekkende rol en zetten we landschappelijk ontwerp in om de af te wegen beleidsopties in het gebied te vertalen en actief opportuniteiten te onderzoeken.

Het openruimtegebied van Kouter- en Leieland heeft een structuurbepalende rol voor natuur en landbouw rond Gent en is een waardevol landschap met een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht. Het staat onder druk van verstedelijking en versnippering, zodat de natuurlijke en agrarische structuur en de landschappelijke kwaliteiten steeds meer vervagen. Sectoraal beleid voor landbouw, mest, water, natuur, recreatie en erfgoed/landschap is vaak onvoldoende geïntegreerd, wat leidt tot een versnipperd resultaat. Tot nu toe bestaat er geen enkele overlegstructuur waarin deze aandachtspunten aan bod komen.

Daarom starten we een strategisch project op. We brengen alle plaatselijke betrokkenen – verenigingen, overheidsinstanties en individuele personen – samen om een gezamenlijke gebiedsvisie op te stellen en een actieplan uit te werken. Het strategisch project bouwen we op rond volgende hoofddoelstellingen:

- het typische landschap met zijn kouters, bulken, steilranden en meersen versterken en herstellen;
- de riviervallei ontwikkelen als een aaneengesloten, robuuste ecologische drager van het landschap en ruimte geven aan rivierdynamiek;
- de grotere groengebieden, de riviervallei en het hoger gelegen kouterland verbinden in een groen raamwerk;
- de eigenheid en herkenbaarheid van de dorpen en de streekdynamiek versterken, met aandacht voor erfgoed;
- de doorwaadbaarheid en beleving van het landschap verhogen en de bereikbaarheid van de stedelijke en de open ruimte verbeteren door te blijven werken aan het tragewegennetwerk en alternatieven voor autoverkeer;
- de verschillende gebruikers van de open ruimte tot een evenwichtig en sterker geheel verweven en samenbrengen (bijv. multifunctionele landbouw als landschapsbouwers in de meersen, kouters en bulken en als natuurbeheerders in de riviervallei).

Door het gebied in zijn geheel te beschouwen ontstaan er ten slotte potenties voor verhoogde waterberging en –infiltratie. Dit laatste is belangrijk binnen het nieuwe klimaatbeleid. De uitvoering van het project moet leiden tot meer samenhang en samenwerking in het gebied, maar ook tot sensibiliserende en inspirerende acties.

Hiervoor wordt samengewerkt met de schepen van openbaar groen en de schepen van landbouw.

## 5. Werken aan strategische plekken en projecten

### 5.1. Inleiding

Naast een globale visie op de verschillende stadsdelen zijn er binnen de stad ook een aantal specifieke strategische plekken waarvan de transformatie essentieel is om tot de gewenste ruimtelijke structuur te komen. Deze plekken zijn strategisch op het niveau van de stad. Dit betekent dat ze de structuur van de stad fundamenteel veranderen, dynamiek en betrokkenheid genereren en tegelijk experimenteerruimte bieden voor vernieuwing in verschillende aspecten, dus niet enkel ruimtelijk, maar bijvoorbeeld ook energetisch, economisch of sociaal.

Hierna lichten we de strategische plekken uit die de ruimtelijke structuur van de stad de komende decennia fundamenteel kunnen wijzigen. We delen de plekken in op siteniveau enerzijds en op niveau van de wijken anderzijds. Op site niveau delen we verder op naar drie schaalniveaus: sites met een volledige regierol, sites met een sterke regierol tijdens het proces maar een actief faciliterende rol bij de ontwikkeling en sites met een louter faciliterende rol. Deze opsomming is niet-limitatief, zo kan het ook zijn dat uit ander onderzoek of door initiatieven van buitenaf nieuwe strategische plekken ontstaan in het stadsweefsel.

Nagenoeg alle strategische projecten uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent van 2003 zijn in uitvoering. We wensen hiermee door te gaan.

|                                                                                                                           | Strategische gebiedsontwikkeling op siteniveau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strategische sites met een regierol in het proces<br/>én een actieve rol in de ontwikkeling</b>                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Filature Nouvelle Orléans</li><li>• The Loop 2.0</li><li>• Arsenaalsite Gentbrugge en spoorwegsites</li><li>• Watersportbaan en omgeving</li><li>• Citadelpark</li><li>• Overpoort en omgeving</li><li>• Bomastraat en omgeving</li><li>• Tondelier</li><li>• Hogeweg-Zeemanstuin</li><li>• Ecowijk Gentbrugge</li><li>• DC Gentbrugge</li><li>• Oude Dokken</li><li>• Dampoortstation en omgeving</li><li>• Station Gent-Sint-Pieters en omgeving</li><li>• Deelproject Fabiolalaan</li><li>• Deelproject Koningin Mathildeplein</li><li>• Wintercircus en de Krook</li><li>• Offerlaan</li></ul> |
| <b>Strategische sites met sterke regierol in het proces gecombineerd met faciliterende actieve rol in de ontwikkeling</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Afrikalaan</li><li>• Transferium R4 West</li><li>• Kortrijksesteenweg tussen Maria Middelaars en Parkbos</li><li>• Technologiepark Ardoyen en omgeving</li><li>• Flanders Yacht Valley (Snepkaaï)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strategische sites met enkel een faciliterende rol                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wisselaar E40-N466 Baarle-Drongen GRUP</li> <li>• Ontwikkeling bedrijventerrein E40-Baarle-Drongen (GRUP)</li> <li>• Project E17 Gentbrugge</li> <li>• Groenpool Vinderhoutse Bossen, Vallei van de Oude Kale en Appensvoorde (GRUP)</li> <li>• Project R4WO</li> </ul> |
|                                                                                       | Strategische inzet in wijken                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wijkstructuurschetsen als strategisch kader                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baarle</li> <li>• Campus UZ en ruimere omgeving</li> <li>• Zwijnaarde - Pleispark - Schilderswijk</li> <li>• Moscou-Vogelhoek</li> <li>• Sint-Denijs-Westrem</li> <li>• Wondelgem</li> <li>• Oude Bareel Sint-Amandsberg</li> </ul>                                     |
| Stadsvernieuwingsprojecten wijk voor wijk aanpak in de 19 <sup>e</sup> -eeuwse gordel | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brugse Poort 2.0</li> <li>• Bruggen naar Rabot</li> <li>• Ledeborg Leeft</li> <li>• Oud-Sint-Amandsberg En Route</li> <li>• Muide Meulestede Morgen</li> <li>• Nieuw Gent Vernieuwt</li> <li>• Sluizeken-Tolhuis-Ham</li> <li>• Bloemekenswijk en Het Getouw</li> </ul> |

## 5.2. Algemene principes stads- en gebiedsontwikkeling

Voor de ontwikkeling van de projecten die worden behandeld in deze beleidsnota en bij uitbreiding voor alle ruimtelijke projecten die Stad Gent en sogent initiëren gelden er een aantal algemene principes. Dit zijn in de eerste plaats principes die zijn vastgelegd in het bestuursakkoord, alsook principes die worden uitgelicht in andere beleidsnota's. Denk hierbij aan de beleidsnota Stedenbouw, Architectuur, Publieke Ruimte, Mobiliteit, Historisch Patrimonium en Erfgoed, maar evengoed de beleidsnota Wonen, de beleidsnota Economie en de beleidsnota Openbaar Groen.

Waar we als zelf, als Groep Gent, aan zet zijn zetten we maximaal in op de vooropgestelde principes. Het is belangrijk deze voor elk project als uitgangspunt te nemen. Zo zorgen we voor maximaal verdichten, verluchten en verweven, ontpitten en ontharden en inzetten op betaalbaar wonen.

Zoals in het vorige hoofdstuk aangehaald is er een eerste sterke link met **betaalbaar wonen**. Vervolgens, en in willekeurige volgorde, zijn volgende beleidsdomeinen onlosmakelijk verbonden met stadsontwikkeling en/of ruimtelijke planning.

De beleidsnota **economie** vermeldt dat een geïntegreerd afwegingskader nodig is, waarbij voor ieder project van een bepaalde omvang en op basis van een gebiedspecifieke afweging (afhankelijk van de draagkracht en de eigenschappen van een plek) wordt bepaald onder welke voorwaarden een minimumaandeel voor voorzieningen en/of economische activiteiten wordt gereserveerd. Dit vraagt om een flexibel en hanteerbaar kader. Hierbij wordt alvast de link gelegd met de bouwblokvisie en de principes uit de beleidsnota Stedenbouw en Publieke Ruimte. Deze bouwblokvisie zal nu verder afgetoetst worden met stakeholders (bevoegdheid schepen van stedenbouw).

Ook wordt er vaak verwezen naar **participatie en co-creatie** bij de verschillende trajecten, voorafgaand aan een project, maar zeker ook bij de wijkstructuurschetsen. Hier is er een link met de beleidsnota Beleidsparticipatie en Wijkbeleid. We verwijzen hier naar het hoofdstuk 'Luisteren, praten en doen'. Daarin wordt beschreven dat we bij elk traject, op maat, zullen bekijken wie best betrokken is, zo veel mogelijk van bij het begin van het traject. Co-creatie, het samen uittekenen en vormgeven van een traject zorgt ervoor dat je van bij het begin de diverse stemmen hoort, de uiteenlopende bezorgdheden kent en samen met de groepen naar gepaste oplossingen kunt zoeken in het ontwerp. De dienst beleidsparticipatie ondersteunt met zijn expertise en met de oprichting van een participatiepunt, met als doel om stadsmedewerkers hierin verder te ondersteunen en zelf meer expertise te kunnen opbouwen.

De link met de beleidsnota Welzijn en Gelijke kansen wordt gemaakt: in 2019 onderschreef het voltallig college het Charter 'Werken aan een toegankelijk Gent, nog voor de eerste stap' om zo de **toegankelijkheid** te verhogen, met een grotere impact voor de eindgebruiker. De toegankelijkheidsambtenaar lichtte dit charter reeds toe aan sogent en ook andere stadsdiensten integreren dit in hun projectwerking. Ook openbaar groen wordt toegankelijk gemaakt voor iedereen. In de beleidsnota Openbaar Groen wordt het volgende engagement uitgesproken: "Verder geven we bij het ontwerpen van alle toekomstige speelterreinen de nodige aandacht aan inclusief spelen. Onze speelterreinen moeten kinderen met en zonder handicap aanzetten om samen te spelen. Ze mogen hen ook uitdagen om zelfstandig te spelen en hun grenzen te verleggen."

De link naar de beleidsnota **cultuur** wordt gelegd door de opmaak van het masterplan culturele infrastructuur die een accuraat beeld moet vormen van de noden, verzuchtingen en eventuele knelpunten van de huidige Gentse culturele infrastructuur. Zo krijgen we zicht op de mogelijkheden in zowel de binnenstad als de verschillende wijken en deelgemeenten. In het licht van stadsvernieuwingprojecten, maar ook bij de opmaak van ruimtelijke plannen en strategische investeringsplannen zal dit masterplan een enorme meerwaarde bieden.

Voorafgaand aan grootschalige stadsontwikkelingsprojecten is er vaak ruimte voor en zelfs nood aan tijdelijke invullingen, waarin cultuur en stadsontwikkeling mekaar kunnen vinden. Zelfs tijdens de ontwerpfase is het relevant om vanuit cultuur klaar te staan met een toekomstgerichte visie, waardoor projecten ook op cultureel vlak mee gestalte krijgen.

Voor o.a. de herbestemming van historische gebouwen en kerken werkt de Stadsbouwmeester aan een masterplan voor het **historisch patrimonium** in de binnenstad. Dit historisch patrimonium biedt mogelijkheden voor talloze functies. Een evenwichtige oefening waarbij alle stedelijke noden worden onderzocht, willen we vanuit de bevoegdheid cultuur maximaal ondersteunen. Kerken, die binnen dit bredere masterplan een culturele invulling krijgen, bezorgen we – met respect voor de erfgoedwaarde – opnieuw een plaats in het centrum van de lokale gemeenschap, ook in de wijken en deelgemeenten van de stad.

## 5.3. Strategische gebiedsontwikkeling op siteniveau

Inzake gebiedsontwikkeling voor strategische plekken kan een stedelijke overheid verschillende rollen opnemen.

Waar we zelf over een grondpositie beschikken of willen beschikken, zullen we, in samenwerking met de schepen van stedenbouw, een **actieve regierol (voor het proces) én een rol inzake projectmanagement voor de ontwikkeling/uitvoering** opnemen. Waar we oordelen dat de gebiedsontwikkeling kan opgenomen worden door andere (private en publieke) vastgoedactoren, zoals grondeigenaren, vastgoedinvesteerdere of projectontwikkelaars, nemen we **een regierol in het proces op en zorgen we voor de noodzakelijke faciliteiten** zoals een rechtszeker juridisch kader (een RUP in geval van herbestemming), matchmaking door actoren bij elkaar te brengen, een degelijke adviesrol waar andere overheden hun instrumenten moeten inzetten of een sterkere inzet van omgevingsambtenaren vanuit hun begeleidende rol. In het belang van de Gentenaar en de ontwikkelaar behoudt de stad in dit proces haar onafhankelijke positie als objectieve vergunningverlener.

### 5.3.1. Strategische sites met een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling

Enkele bepalende strategische sites voor deze legislatuur waar we zelf als stad een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling willen opnemen zijn de volgende. Hieronder lijsten we deze sites op met korte schets en toelichting.

#### 5.3.1.1. Filature Nouvelle Orleans (FNO)

**Reconversie van een verwaarloosde industriële erfgoedsite met Manchestergebouw tot een nieuw, levendig en verweven stadsdeel.**

De FNO-site willen we herbestemmen tot een **gemengd gebied**, zoals vastgelegd in het RUP Bruggen naar Rabot en rekening houdend met de bestaande meer grootschalige functie van de nieuwe brandweerkazerne.

- Dit **levendig, verweven stadsdeel** biedt ruimte voor wonen. Door de bestaande functies in de omgeving moet erover gewaakt worden dat er voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt geboden. De werkbesteding kan, mits ze kan verweven worden met de woonbesteding.
- De FNO-site is een openbare plek met **toegankelijk groen**, waarbij de belevingswaarde van de omliggende parken moet worden doorgetrokken naar de site via publiek groen dat de site dooradert.
- Het historisch erfgoed bepaalt het karakter van deze site en de toekomstige ontwikkelingen zullen het **monumentaal en historisch karakter** moeten versterken.
- We ontwikkelen de site volgens **een duurzaam vervoersmodel**.

Dit project is momenteel in onderzoeksfase, sogent is masterprojectleider en zal samen met de verschillende stadsdiensten de contouren voor ambities en randvoorwaarden voor de uitgifteprocedure vormgeven in de komende jaren.

### 5.3.1.2. The Loop 2.0

De site The Loop is een stadsdeel in het zuiden van Gent. Het is gekend van IKEA en Flanders Expo en ligt vlak bij de E40 en de E17. Er is plaats voor woningen, groen, winkels, vrije tijd en kantoren. De ontwikkeling van de site baseert zich op het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Handelsbeurs uit 2007. De ideeën van het stadsbestuur en de grondeigenaars zijn echter geëvolueerd. In Ruimte voor Gent staat The Loop ingeschreven als toekomstig stadsregionaal knooppunt.

De verwevenheid van verschillende functies is een belangrijk kenmerk van de site. Er is aandacht nodig voor:

- De toegankelijkheid en bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers;
- Een groenere publieke ruimte;
- Betere verbindingen in de bestaande en geplande weg- en openbaarvervoersinfrastructuur en met de omgeving wijken en ontwikkelingen.

In deze legislatuur loopt een participatief traject met de verschillende grondeigenaars en stakeholders onder begeleiding van intendant Alexander D’Hooghe. De finaliteit is om een gedeelde ontwikkelingsstrategie op te maken en daarbij na te gaan welke delen van het RUP geactualiseerd moeten worden.

Volgende ambities worden hierbij onder andere naar voren geschoven:

- de ligging van The Loop nabij het station benutten voor een bereikbare en herkenbare wijk;
- naar een kwalitatieve, heldere en stedelijke openbare ruimte en infrastructuur;
- uitbreiden van het mobiliteitsaanbod, gebruik maken van het station Gent-Sint-Pieters en een slimme parkeerstrategie;
- meer programmatorische menging, ook binnen de velden en lokaal verdichten door compact te bouwen;
- een nieuwe ontwikkelstrategie baseren op veerkracht en flexibiliteit.



© Layla Aerts

Naast bovenvermelde ambities voor het RUP beoogt sogent om hier samen met een private ontwikkelaar hier 239 appartementen, waaronder 48 sociale appartementen, te realiseren. De verkavelingsvergunning voor het project werd verkregen in 2020.

### 5.3.1.3. Arsenaalsite Gentbrugge en spoorwegsites

De Arsenaalsite ligt in de wijk Moscou en wordt begrensd door de spoorlijn tussen Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort. De site ligt naast de Brusselsesteenweg en grenst aan een tram- en buslijn met een frequente verbinding naar het centrum. In de buurt zijn diverse fietsroutes en ook het station van Gentbrugge en de op- en afritten naar de E17 en de E40 zijn vlakbij.

De komende jaren komen drie grote spoorwegsites in de wijk Moscou-Vogelhoek vrij: de Arsenaalsite (ruim 13 ha), de site ter hoogte van de Werkhuizenstraat (12 ha) en de Congobundel (circa 2 ha). Vóór de Arsenaalsite liggen twee percelen van AWV die als parking worden gebruikt, samen ruim één hectare groot.

Om de drie sites een gepaste herinvulling te kunnen geven, startten we recent een proces op om de (ruimtelijke) mogelijkheden voor de sites in beeld te brengen. We bewaken daarbij de samenhang tussen de drie spoorwegsites, de site De Porre en omliggende woonbuurten, zowel ruimtelijk als programmatorisch.

De Stad stelde daarom, samen met de NMBS, een studieteam aan. Het studieteam moet een antwoord bieden op de vraag hoe de Stad bij de uitbouw van een stedelijk knooppunt kan inspelen op nieuwe maatschappelijke behoeften en bijhorende ruimtevragen. Het studieteam moet hiervoor ook vernieuwende beheersvormen aanreiken.

De Vlaamse Overheid kende een conceptstudie toe voor de Arsenaalsite in het kader van de oproep naar stadsvernieuwingsprojecten. De conceptstudie moet de ruimtelijke krachtlijnen verder uitwerken. Vertrekkend vanuit de huidige erfgoedwaarden van het patrimonium leggen we voor dit gemengd stadsdeel de focus op economie. Door de schaal van de gebouwen en door de ligging is het een geschikte plek om bijkomende (maak)bedrijvigheid een plaats te geven, ook wonen zal worden geïntegreerd in de site.

De NMBS is eigenaar van de Arsenaalsite. De NMBS plant de site te verkopen in de loop van 2021. De krachtlijnen van de conceptstudie zullen worden meegegeven als bijlage van het verkoopdossier, zodat geïnteresseerde kopers zicht hebben op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de site. De NMBS werkt parallel aan de oproep van een tijdelijk beheerder van de site, zodat in afwachting van een toekomstige ontwikkeling, deze enorme site de komende jaren ook tijdelijk benut kan worden.

Wanneer nodig doen we bijkomend ontwerpend onderzoek en maken we een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zowel de Arsenaalsite om de functionele verwevenheid van de site juridisch te verankeren, als de bundel Congo en de site aan de Werkhuizenstraat. Deze plannen hebben oog voor de toekomstige ontwikkeling van de sites.

### 5.3.1.4. Watersportbaan en omgeving

**Door kwalitatieve toekomstige ontwikkelingen en afstemming van diverse lopende en geplande projecten in de ruime omgeving van de Watersportbaan komen vele beleidslijnen samen. Een overkoepelende visie en aanpak dringt zich daarom op:**

- De **omgeving Watersportbaan** is op verschillende schalen een cruciale open publieke ruimte met focus op **sport, recreatie, open ruimte en natuur**. De omgeving is in volle transformatie door tal van lopende projecten en dit vraagt **voldoende afstemming**, maar vooral ook om **bijkomende visieontwikkeling** om het geheel kwalitatief verder te

ontwikkelen. Verschillende recent afgewerkte of vergunde projecten, maar ook tal van lopende en geplande projecten zijn hierbij aanwezig:

- a. Verdere uitbouw sportcluster in de Blaarmeersen;
- b. Verdere uitbouw van stedelijke sport- en recreatievoorzieningen in de Blaarmeersen;
- c. Dit gebied is ook een zoekzone voor bijkomende sportinfrastructuur;
- d. Herdenken van kampeervoorzieningen;
- e. Uitbouw van sportvoorzieningen (hockey) en parkruimte in het gebied Halfweg;
- f. Uitbaggeren van de Watersportbaan, het bestendigen van de watersportfaciliteiten langsheen de Watersportbaan en eventuele uitbreiding van sporten op het water;
- g. Herinrichting van de open ruimte aan de kop van de Watersportbaan in functie van bijkomende park- en publieke ruimte;
- h. Herinrichting Verenigde-Natieslaan met kruispunten.

Verschillende recent opgestarte of afgeronde **ruimtelijke uitvoeringsplannen** (RUP Halfweg, RUP Groen, RUP recreatieve voorzieningen) geven sturing aan deze ontwikkelingen.

Verder geeft dit deelgebied ook uitdrukking aan ambities gesteld in Ruimte voor Gent voor de uitbouw van een **vijfde groenpool** en de aansluiting ervan op de **Groenklimaatas** langsheen de Leie (GKA 6).



- Tegenover de uitbouw van open ruimte-gebonden functies in dit gebied valt ook het ontwikkelingspotentieel op van dit stadsdeel. Initieel was de omgeving Watersportbaan bedacht als gecombineerd project voor woonontwikkeling (kop van de Watersportbaan) met ruimte voor voorzieningen en sport. Deze stedenbouwkundige logica blijft op vandaag bestaan en net ter hoogte van de kop van de Watersportbaan blijven ontwikkelingsmogelijkheden voorhanden:
  - a. Renovatie en/of vervanging **sociale woontorens** en eventuele realisatie van bijkomende sociale woningen;
  - b. Herdenken **campus Offerlaan** (stedelijk onderwijs) en **campus Prins Filip** (OCMW dienstverlening en leercentrum) voor verdere kwalitatieve stedelijke verdichting;
  - c. De **campus UGent + Hogescholen** bieden nog potentieel;
  - d. De naastgelegen **campus Jan Palfijn** zoekt naar een ontwikkelingsvisie op lange termijn;
  - e. Een aantal lopende en potentiële **private woonontwikkelingen** (Securex, Delhaize, enzovoort).
- Aan deze ontwikkelingen zijn ook diverse mobiliteitsingrepen gekoppeld.
  - a. De **parkeervoorzieningen** voor de regionale sportfaciliteiten op de Blaarmeersen en Halfweg en voor andere regionale functies zoals het ziekenhuis worden best breed ingezet en vragen om één beheerverhaal. De beoogde parkings dienen wel mee ingepast te worden in een wijkcirculatieplan waarin het **downgraden van bepaalde wegtracés** onderzocht moet worden (ontharding).

- b. In dit gebied wordt een **hoogwaardige fietsinfrastructuur** aangelegd ruwweg op het tracé van het Westerringspoor. Het geheel wordt afgewerkt met de bouw van twee fietsbruggen (Watersportbaan en Snepkaai) en een fietsonderdoorgang (Drongensesteenweg).
  - c. De **publieke ruimte** kan op bepaalde plaatsen meer leefbaar en **doorwaadbaar** gemaakt worden en aangevuld met **autoluwe zones**.
- Tenslotte is dit ook een wijk met duidelijke **sociale noden**. Het stadsontwikkelingsproject heeft ook een stadsvernieuwingscomponent die inzet op sociale maatregelen gericht op specifieke doelgroepen die aanwezig zijn. Dit door in te zetten op **dienstverlening en begeleiding, aangepast woonaanbod, sociale voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden, tijdelijk gebruik, enz.**
  - a. In de omgeving Nekkersberglaan wordt een buurthuis en wijkgezondheidscentrum gerealiseerd. In samenwerking met de schepen van openbaar groen en de schepen van gezondheid.
  - b. In de omgeving Landingspark Malem worden jeugdvoorzieningen en buurtinfrastructuur onderzocht. Dit in samenwerking met de schepen van openbaar groen en de schepen van jeugd.
  - c. Op de verschillende campussen (zorg-onderwijs-dienstverlening) wordt onderzocht hoe ruimte gedeeld kan worden en hoe diverse doelgroepen samengebracht kunnen worden.
  - d. Bij bestaande en opnieuw te ontwikkelen sociale woontorens wordt onderzocht wat de invulling van de plinten kan inhouden in functie van de leefkwaliteit van de torens, dit wordt samen met de schepen van openbaar groen onderzocht.

De omgeving Watersportbaan heeft bijgevolg nood aan **visieontwikkeling op een ruime schaal** tussen de stadsring R40 en de regionale ring R4 (dit kan op verschillende manieren vormgegeven worden), maar ook op **aansturing en coördinatie van diverse deelprojecten** die lopende zijn. De omgeving Watersportbaan kent daarom een eigen POD die verder opgeladen en georganiseerd moet worden.

### 5.3.1.5. Citadelpark+

**De Stad Gent en sogent werken samen om van het Citadelpark 'een tuin voor de buurt en een park voor de stad' te maken.**

- Een multidisciplinair samenwerkend team werd onder de vleugels van 51N4E en NU architectuuratelier aangeduid om de **hermodulering en renovatie van het ICC en de Floraliënhof** te ontwerpen. Daarbij wordt een masterplan voor de hele gebouwencluster uitgewerkt. De ambitie is om het ICC verder op te waarderen tot een internationaal hoogwaardige infrastructuur voor evenementen en congressen ('MICE'). De Vlaamse Regering heeft hiervoor een subsidie toegekend die wordt aangevuld met de noodzakelijke middelen vanuit de Stad en sogent. De oplevering van het project is voorzien in 2024.
- Eén van de krachtlijnen uit de projectvisie is dat de bebouwde oppervlakte ('footprint') en de **zones met verharding zullen verkleinen**. Mede daarom wordt vanaf 2020 de betonnen vloerplaat van de voormalige expohal 6 verder opgebroken en vergroend met beplanting. De Groendienst maakt daarvoor een ontwerp, dat met de **klankbordgroep Citadelpark** wordt verfijnd. De bevoegde schepen hiervoor is de schepen van openbaar groen.

- Na instandhoudingswerken moet de **tijdelijke invulling** van het voormalige dierenasiel de periode overbruggen tot een definitieve bestemming van dit geklasseerde gebouw. Voor de **kiosk**, die dankzij het burgerbudget af en toe gebruikt wordt voor een tijdelijke invulling, werd met het oog op de renovatie ervan een erfgoedpremie aangevraagd. De bevoegde schepen hiervoor is de schepen van facility management.
- In een eerste fase vanaf 2020 willen we het fiets- en wandelpad tussen de Kunstlaan en de erekoer heraanleggen en de verlichting aanpassen. In een tweede fase wordt de rest van de **'circuit walk'** heraangelegd. De bevoegde schepen hiervoor is de schepen van openbaar groen.
- Het masterplan voor de gebouwencluster wordt verwacht voor de zomer van 2021. De volledige realisatie van het materplan wordt in 2030 voorzien.



#### 5.3.1.6. Overpoort en omgeving

- In nauwe samenwerking met alle betrokken actoren en stakeholders, waaronder de café-uitbaters, willen we komen tot een Overpoortbuurt waar het **aangenaam wonen, werken en verblijven** is, het hele jaar door, zowel overdag als 's nachts. Grote aandacht gaat naar hoe die samenwerking vorm kan krijgen en ook na het project kan voortduren. We beogen een beter **evenwicht tussen nachtleven en dagactiviteiten**, een hoger veiligheidsgevoel en minder overlast en hinder. Het project omvat de realisatie van de al uitgewerkte langetermijnvisie voor de Overpoortbuurt op vlak van programmatie, beheer en publiek domein.
- Samen met de partners zoeken we uit hoe sfeerbeheer veilig en aangenaam uitgaan mogelijk kan maken (horecastewards, deurbeleid, toegangsverbod...). We voorkomen sluikestorten en wildplassen door een gepast aanbod van **afvalkorven en publiek sanitair** en door gerichte tegenacties.
- Met een nieuw lichtconcept en nudgingtechnieken bestrijden we overlast en verbeteren we de veiligheid en leefbaarheid.
- Opstarten van het pilootproject voor **herbruikbare bekertjes**, wat kadert in afvalpreventie en afvalbeleid.

- We willen een aangename **heraanleg, herinrichting en vergroening van het publiek domein** van de Overpoortstraat. We nemen de huidige verkeersstromen daarom onder de loep. De Overpoortstraat is ook een belangrijke schakel in de fietsverbinding van en naar het centrum en moet ook in de toekomst die rol kunnen blijven vervullen. We willen ook de gevels van cafés en handelszaken verfraaien. We sensibiliseren om leegstaande bovenverdiepingen weer en meer te gebruiken.

### 5.3.1.7. Bomastraat en omgeving

**Herbestemming van de Imewo-site tot gemengd project met scholencomplex en wijkpark, samen met de schepen van onderwijs en openbaar groen. Voor het deelproject ‘Coördinatie aankoop Imewo-site Bomastraat’ wordt samengewerkt met de schepen van facility management.**

- We bereiden de herontwikkeling van de Imewo-site in de Bomastraat voor zodat de uitvoering kan starten van zodra Imewo de site verlaat (vermoedelijk 2024). De bestaande site zal door de vzw Onderwijspatrimonium Bisdomein Gent worden omgevormd tot een **scholencomplex** dat dienst zal doen als herlocalisatieplek voor meerdere scholen die deel uitmaken van het Onderwijspatrimonium Bisdomein. We voegen daar vanuit de stad een **wijkpark** en mogelijks een beperkt aantal gemeenschapsfuncties aan toe.
- De site zal bijdragen tot **het verhogen van de leefbaarheid** in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham.
- Doelstelling is om het nieuwe **scholencomplex** te laten realiseren rond de principes van **gedeeld ruimtegebruik**, wat kan leiden tot een verhoging van de sport- en buurtruimte voor de buurt en haar vele verenigingen.
- Tegelijk verhogen we de leefkwaliteit in de wijk door de realisatie van meer publiek groen, onder de vorm van een **wijkpark** (minstens 1 hectare).
- Bij de herinrichting van de site zal er aandacht worden besteed aan de erfgoedwaarde en andere randvoorwaarden. Hier wordt ook onderzocht of aansluiting op het warmtenet en het gebruik van hernieuwbare energie kan worden opgelegd als randvoorwaarde.

De masterprojectleiding, onder leiding van sogent, wordt opgestart tegen het einde van deze legislatuur.

### 5.3.1.8. Tondelier

- Project Tondelier is een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaar Oryx Projects die saneert, bouwt en verkoopt.
- We **saneren** een brownfield. We **bouwen** er 530 woningen (al 120 verkocht, waarvan 87 gebouwd en 80 bewoond). Door verschillende soorten appartementen en huizen streven we in deze buurt naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën. Er komen 106 sociale **huurwoningen**, 106 **budgetwoningen** en 318 **woningen** tegen marktprijzen.
- Samen met de schepen van openbaar groen verdubbelen we het aanwezige **Rabotpark** en we leggen er een **Tondelierpark** bij. We voegen functies toe, zoals een **buurtsporthal**, een **kinderdagverblijf**, **kantoorruimte**, een **restaurant** en 22 **volkstuintjes**. Bijkomende functies worden onderzocht.
- We **ontharden** de bebouwde oppervlakte, onder meer met een **waterslenk** in het park. De nieuwe wijk krijgt warm water en verwarming uit het **stadswarmtenet** van EDF Luminus. Er

komen **zonnepanelen** op de daken. We volgen het hele proces met de **duurzaamheidsmeter**.

- We behielden de geklasseerde buitengevels van Nieuwe Molens Gent. We **restaureren** de twee unieke gashouders als **erfgoed**.
- We organiseren een **autoluwe** wijk, de bewoners **parkeren** ondergronds. We voorzien wandelpaden en fietsroutes doorheen het park. Het park fungeert als een groene long en een recreatiezone voor de naburige wijk Rabot-Blaisantvest.



© Landmeetkantoor WESTMATE

#### 5.3.1.9. Hogeweg – Zeemanstuin

**Een grootschalig woonproject op fietsafstand van Gent.**

- Het project Zeemanstuin bestaat uit circa **329 woningen** en werd al voor een deel gerealiseerd. Het is een gemengd project van 220 sociale woningen, waarvan 110 sociale koopwoningen, 110 sociale huurwoningen en 109 private budgetwoningen. De woningen zijn verspreid over **vijf woonclusters**. Elke cluster bevat een mix van zowel sociale als budgetwoningen, van huur- en koopwoningen, als van appartementen en grondgebonden woningen. Zo wensen we tegemoet te komen aan betaalbare woningen op fietsafstand van het centrum. Momenteel wordt de laatste fase van de budgetwoningen gebouwd, twee clusters sociale koopwoningen zijn in aanbouw en de bouw van drie clusters sociale koopwoningen moet nog worden aangevat. Het einde van de bouw van deze budgetwoningen is voorzien in 2022. Het openbaar domein wordt in 2021 afgewerkt.

- Het project is opgebouwd rond een centraal **park** dat we realiseren in samenwerking met de schepen van openbaar groen en dat de groene long vormt van de nieuwe wijk en de omliggende buurt. Er is een **boomgaard** aangelegd en ook de waardevolle bomen van het bestaande park Sapinière werden mee geïntegreerd in de nieuwe groenaanleg. Om het rijke verleden van deze plek ook een plaats te geven in het heden en de toekomst, werden in de nieuwe centrale parkzone **twee grafheuvels** geïntegreerd die verwijzen naar twee grafcircels die in de Bronstijd aanwezig waren. De wegen in het verkavelingsplan werden benaderd vanuit het principe van een **woonerf**. Het geheel wordt ingericht in het teken van de **zachte weggebruiker**, onder andere door het integreren van een fietsas in het park.



© sogent – ECTV – Bart Dehaene – META Architecten

### 5.3.1.10. Ecowijk Gentbrugge

Het voormalige Ottenstadion en de tennis- en hockeyclub La Gantoise maken plaats voor een voorbeeldwijk op vlak van mobiliteit, energie en woontypologie.

De eerdere verkavelingsvergunning van 2017 werd vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Momenteel loopt er een tweede procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwisting, waarvan de uitkomst nog valt af te wachten. Onderstaande ambities werden reeds vooropgesteld en zijn onder voorbehoud van de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

- Project **Ecowijk Gantoise** is een woonproject van circa 300 woningen waarin verschillende vormen van samenwerking aanwezig zijn:
  - a. Een publiek-private samenwerking tussen sogent (eigenaar gronden voormalige Ottenstation) en de Middenstip (eigenaar gronden voormalige tennis- en hockeyclub) voor zowel de inrichting van het projectgebied, het doel, het programma, de realisatie via twee deelprojecten, de beeldkwaliteit als de (waarborging van de) duurzaamheidsambitie van het Project Ecovijk Gantoise.
  - b. Sogent zal een publiek-private samenwerking (PPS) aangaan met een multidisciplinair team van projectontwikkelaar, architecten en studie- of ontwerp bureau duurzame technieken, voor de realisatie van het deelproject sogent.
- Op het projectdeel van sogent van het project Ecovijk Gantoise komen er circa **150 woningen**. We streven in deze buurt naar het aanbieden van woningen voor een mix van profielen en inkomenscategorieën door verschillende soorten woningen (eengezins-, schakel- en meergezinswoningen). Meer dan de helft van de wooneenheden worden grondgebonden woningen met tuin. Meer dan de helft van de woningen zijn gericht op gezinnen met kinderen.
- Daarnaast omvat het project ook **buurtgerichte functies**, waaronder een ontmoetingsplek voor de buurt.
- Wij organiseren een **autoluwe** wijk, de bewoners **parkeren** ondergronds. Bovengronds leggen we autovrije paden en een wijkpark aan.
- Een belangrijk speerpunt in deze ontwikkeling is een **zo laag mogelijke ecologische voetafdruk**. Dat vergt een brede aanpak op meerdere fronten. De CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt geminimaliseerd, hernieuwbare energie wordt lokaal opgewekt en water wordt waar mogelijk hergebruikt.
- We **ontharden** maximaal de bebouwde oppervlakte door de aanleg van een wijkpark van ruim een hectare dat publiek toegankelijk zal zijn, centraal in de wijk. Zowel de bewoners als de ruime buurt zullen hiervan kunnen genieten. Het **wijkpark** speelt ook een belangrijke rol in het ecologisch, klimaatbestendig verhaal van de wijk. Er is ook aandacht voor de historie van de site die meer dan **150 jaar sportgeschiedenis** op haar teller heeft staan. Er komen verschillende speelse referenties naar dat rijke verleden. Zo wordt de centrale as die zich een weg doorheen de wijk baant, uitgewerkt als **atletiekpiste** met sport-, spel- en rustplekken. Het wijkpark wordt voor kinderen een uitgelezen plek om zich op een sportieve manier uit te leven.

### 5.3.1.11. DC Gentbrugge

Onder impuls van de schepen van facility management ondergaat het dienstencentrum van Gentbrugge de komende jaren een grondige renovatie. De renovatie zal plaats bieden aan de Academie voor Muziek, Woord en Dans De Kunstbrug, de lagere afdeling van Freinetschool 't Groen Drieske, het politiecommissariaat Gentbrugge, de Dienst Burgerzaken, de Bibliotheek (filiaal Gentbrugge), een leescafé en co-werkplekken op maat van de buurt. Bij de renovatie staat het principe van een brede site centraal: zoveel mogelijk ruimtes worden gedeeld, zowel met de relevante partners als met de buurt. Uiteraard wordt bij de renovatie ook rekening gehouden met de intrinsieke erfgoedwaarde van dit brutalistisch ontwerp van architect Paul Felix.

Verder zal het Dienstencentrum Gentbrugge, dat de naam 'De Felix' meekreeg, ook als portaal fungeren voor de Gentbrugse Meersen en op die manier een breed doelpubliek aanspreken. Dankzij de renovatie kan Freinetschool 't Groen Drieske een uitbreiding realiseren van 120 plaatsen en zo uitgroeien tot een basisschool met 360 plaatsen. De kleuterafdeling van 't Groen Drieske blijft op de huidige locatie.

De Stad Gent wenst de herontwikkeling van het Dienstencentrum Gentbrugge in relatie te brengen met de naastgelegen gebouwen, zoals de Vierde Zaal, jeugdhuis Asgaard, Playbeach en de sporthal Driebeek. De oplevering van dit project wordt voorzien eind 2023.

### 5.3.1.12. Oude Dokken: van oude industriehaven tot stadswijk aan het water

**Als schoolvoorbeeld van een geïntegreerd project komen in Project Oude Dokken vele beleidslijnen samen. Er wordt samengewerkt met de schepenen van publieke ruimte, openbaar groen, wonen en onderwijs.**

- Project **Gebiedsontwikkeling Oude Dokken** is een grootschalig project waarin verschillende vormen van samenwerking aanwezig zijn:
  - a. Een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaar cvba Schipperskaai voor het **deelproject De Nieuwe Dokken** (geïntegreerde sanering in samenwerking met OVAM, bouw en verkoop van circa 400 woonunits).
  - b. Een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaars ACASA en Urban Link voor het **deelproject Stapelplein** (bouwen en verkoop van circa 175 woonunits).
  - c. Een publiek-publieke samenwerking met Arteveldehogeschool voor het **deelproject Campus Zuid** (lancering PPS-project voor onderwijscampus en een publiek-private samenwerking voor de studentenhuisvesting).
  - d. Een publiek-publieke samenwerking met De Vlaamse Waterweg voor de realisatie van de **voetgangers- en fietsbrug Matadi**.
  - e. Een publiek-publieke samenwerking tussen de Stad Gent, Agentschap Wegen en Verkeer en De Vlaamse Waterweg voor de realisatie van de **Verapazbrug**.

- In het project Oude Dokken komen er circa **1.080 woningen**. Door verschillende soorten appartementen en grondgebonden woningen streven we in deze buurt naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën. Er komen **20% sociale woningen** en **20% budgetwoningen** naast **60% marktconforme units**. Met het nieuwe project Dok Zuid wordt voor de eerste keer ook ingezet op studentenhuisvesting, er zullen ongeveer 260 kamers voorzien worden.



- We organiseren een **autoluwe** wijk, de bewoners **parkeren** ondergronds. Bovengronds leggen we autovrije leefstraten en pleintjes aan.
- We voegen functies toe, zoals **een campus van de Arteveldehogeschool, kantoren, kleine buurtwinkeltjes, moestuinen, enzovoort**. Bijkomende functies worden onderzocht.
- We **ontharden** maximaal de bebouwde oppervlakte door de aanleg van **drie nieuwe wijkparken** (Kapitein Zeppospark in Houtdok, wijkparken Handelsdok en Achterdok) en een vijftal kleine **woongroenzones**.

- We leggen bijna **5 kilometer vernieuwde wandel- en fietspromenade** aan (reeds uitgevoerd: Schipperskaai, Kleindokkaai en de promenade doorheen het Kapitein Zeppospark; voorzien: Handelsdokkaai).



© Stad Gent - Christophe Vander Eecken

- **Innovatie en duurzaamheid** staan centraal en worden opgevolgd met de **duurzaamheidsmeter**. Sommige deelprojecten krijgen warm water en verwarming uit het **stadswarmtenet** van EDF Luminus. Deelproject De Nieuwe Dokken zet in op **hernieuwbare energie** dankzij toepassing van een innovatief concept ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en Nutriënten Terugwinning).
- We laten het rijke havenverleden van de Oude Dokken voortleven in de nieuwe wijk door de plaatsing van een achttal historische havenkranen en verschillende, kleinere maritieme elementen. We **restaureren** ze als **maritiem erfgoed**.
- In afwachting van de ontwikkeling maken wij het project bekend bij de Gentenaar door verschillende **tijdelijke invullingen** zoals Smoke & Dust, Bar Bricolage.

Oude Dokken is een geïntegreerd project met een veelheid aan deelprojecten die parallel aan elkaar in voorbereiding en in uitvoering zijn. Recent zijn reeds een aantal woongebouwen aan de Schipperskaai opgeleverd, de voorziene parken worden stelselmatig in gebruik genomen, het Stadsgebouw werd geopend. Zo worden de ontwikkelingen in dit nieuwe stadsdeel deze legislatuur ook zichtbaar. Sogent werkt, samen met verschillende partners, intensief verder aan de verschillende deelprojecten om dit nieuwe stadsdeel verder vorm te geven.

### 5.3.1.13. Dampoortstation en omgeving

- De site van de Dampoort is al tientallen jaren een knelpunt. Naast de moeilijke doorstroming voor het autoverkeer en de verkeersonveiligheid, kan de Dampoort vandaag ook haar rol als openbaar vervoersknooppunt moeilijk waarmaken. Natuurlijk is de Dampoort zeer interessant gelegen aan de grens tussen de kernstad en groeistad waardoor deze site ook heel wat mogelijkheden biedt op het vlak van stadsontwikkeling. Het project rond de herinrichting van de stationsomgeving wordt getrokken door de schepen van publieke ruimte, gelijktijdig wordt de herinrichting van deze site ook bekeken vanuit het oogpunt van stadsontwikkeling en ruimtelijke planning gezien hier ook een nieuw RUP zal komen.
- In dit dossier sloten de Stad Gent, NMBS, Infrabel, De Lijn en het Vlaams Gewest in 2011 een samenwerkingsovereenkomst voor de projectcoördinatie. Daarna startte de stad met het uitwerken van een ruimtelijke visie. Uitgangspunt hierbij was een dubbele ambitie: omvormen van de Dampoort tot een mobiliteitsknoop volgens het STOP-principe<sup>2</sup> en creëren van een nieuw stadsdeel met kwalitatieve publieke ruimtes.
- Na uitgebreid onderzoek koos de Stad uiteindelijk voor het tunnelscenario boven het scenario van de gelijkvloerse kruising. Na grondige evaluatie bleek dat er voor de gelijkvloerse kruising niet genoeg ruimte was en dat de kwaliteit van de publieke ruimte veel hoger is bij een ondertunneling. Dit scenario vormt de basis voor een voorontwerp van RUP en een stedenbouwkundig plan. Beide plannen staan momenteel 'on hold' in afwachting van een beslissing door de Vlaamse regering. We verwachten deze beslissing in het voorjaar van 2021. Het stedenbouwkundig plan wordt in het voorjaar van 2021 voorgelegd ter kennisname aan de gemeenteraad en vormt de basis van het toekomstig RUP.
- Van zodra de Vlaamse regering de keuze voor het tunnelscenario bekrachtigt, zetten we de procedure voor het RUP verder. We passen het voorontwerp aan op basis van de resultaten van de effectbeoordeling en de uitgebrachte adviezen en maken een ontwerp van RUP.
- Parallel met de RUP-procedure zetten we in 2021 ook al stappen voor de uitvoering van het project op basis van het stedenbouwkundig plan. We maken een concreet projectplan op waarin we de verschillende deelprojecten definiëren, alsook hun onderlinge fasering en de verantwoordelijke projectpartner per deelproject. We maken tevens de nodige afspraken met alle projectpartners omtrent de financiering van de verschillende deelprojecten. Vervolgens starten we met de opmaak van het ruimtelijk ontwerp (inrichtingsplannen, ontwerp publieke ruimte) voor specifieke deelprojecten.

<sup>2</sup> Het STOP-principe wordt gebruikt bij de inplanning van mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat. Het principe is leidraad voor o.a. het Vlaamse mobiliteitsbeleid, omdat blijkt dat meer dan de helft van de verplaatsingen op korte afstanden gebeurt, die te voet of met de fiets afgelegd kunnen worden.

#### 5.3.1.14. Station Gent-Sint-Pieters en omgeving

- In dit project werken de Stad Gent, NMBS, De Lijn en Infrabel nauw en langdurig samen.
- We maken een **knooppunt van openbaar vervoer** met de verbouwing van het station Gent-Sint-Pieters tot een duurzaam stationsgebouw met een volwaardige overkapping waarop zonnepanelen worden voorzien, met een geïntegreerd tram- en busstation en 17.000 overdekte fietsenstallingen met fietsdetectiesystemen. De stationsomgeving moet een autoluwe omgeving worden waar volop wordt ingezet op openbaar vervoer en voetgangers en fietsers.
- We creëren een nieuw **stadsdeel** aan de Koningin Fabiolaan met kantoren, nieuwe woningen, een stadsgebouw met een lagere school, een crèche, buitenschoolse opvang en een ruimte voor jeugdbewegingen. We stimuleren horeca en commerciële activiteiten in de plinten van de gebouwen.



© Layla Aerts

- Met de actualisatie van het **Masterplan Publieke Ruimte**, wat onder de bevoegdheid van de schepen van publieke ruimte valt, zorgen we voor meer ruimtelijke samenhang en een grotere leesbaarheid, een sociale en (verkeers-)veilige stationsomgeving waarbij we meer willen inzetten op ruimte voor klimaat, waterbeheer en beplanting en ruimte voor noden die eerder gedetecteerd zijn, onder meer door participatie.
- We zorgen voor verschillende grote en kleine **groenzones** in de stationsbuurt, bovenop de reeds bestaande groenzones: het Rijsenbergpark aan de Koningin Fabiolalaan, een hellende tuin voor het station en de (her)aanleg van nieuwe en reeds bestaande, aantrekkelijke pleinen.

## a. Deelproject Fabiolalaan

Door een kwalitatieve ontwikkeling van de stationsbuurt Gent-Sint-Pieters komen in het Project Fabiolalaan vele beleidslijnen samen. Voor het deelproject 'Heraanleg Sint-Denijslaan en studiewerk Astridlaan' wordt samengewerkt met de schepen van mobiliteit.

- Project **Fabiolalaan** wil een nieuwe wijk ontwikkelen waar wonen, werken en vrije tijd hand in hand gaan. Verschillende vormen van samenwerking zijn hierbij aanwezig:
  - a. Een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaar Rinkkaai voor het **deelproject Rinkkaai** (goed voor 300 woningen).
  - b. Een DBFM-procedure (Design, Build, Finance en Maintain) geïnitieerd door Agion voor de realisatie van het stadsgebouw K. Fabiolalaan.
  - c. Een samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent voor de realisatie van sociale woningen in de zogenaamde zone B van het project Fabiolalaan, door een verkoop van grond en/of bouw van sociale woningen. In totaal worden in de zone B **165 sociale woningen en 50 marktconforme woningen** gerealiseerd.
  - d. Een publiek-publieke samenwerking tussen onder andere sogent, de Stad, de Vlaamse Waterweg en de NMBS voor de sanering en realisatie van het openbaar domein met onder andere de fietsverbinding tussen de fietsparking onder het busstation Gent-Sint-Pieters en de Griendijk ter hoogte van het recreatiedomein Blaarmeersen.
- Langs de Fabiolalaan komen er in het kader van het Project Gent-Sint-Pieters in totaal een **520-tal nieuwe woningen** bij op gronden van sogent. We streven daarbij naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën met zowel **private, budgetkoop-** en **sociale** woningen.
- In het deelproject Rinkkaai zijn dat een **300-tal nieuwe woningen** (van de 520), waarvan 125 budgetkoopwoningen en 186 marktconforme woningen, met ruimte voor buurtwinkels en buurtondersteunende functies. Deze functies worden verspreid over zes gebouwen, waaronder twee woontorens en vier lagere gebouwen. Hoewel het project uitsluitend voorziet in appartementen, wordt een grote mix aan verschillende types voorzien met grote en kleine appartementen, appartementen voor co-housing, serviceflats, duplexappartementen en budgetwoningen. Daarnaast moet er aandacht gaan naar de gezinsvriendelijkheid van de appartementen.
- Ook levensloopbestendig wonen zal hier mogelijk zijn. Een aantal appartementen worden namelijk integraal aanpasbaar gebouwd, zodat ze, wanneer dat nodig zou zijn, toegankelijk blijven voor minder mobiele personen.
- Langs de Fabiolalaan komt het **stadsgebouw** met een **basisschool** voor 240 leerlingen, een **crèche** voor 28 kinderen, **buitenschoolse kinderopvang** voor 56 kinderen en verenigingslokalen voor onder andere jeugdwerking.
- We organiseren een **autoluwe** wijk, de bewoners **parkeren** ondergronds. Bovengronds trachten we elke deelzone maximaal te vergroenen en voor te behouden voor de inrichting van het publiek domein.

De nieuwe wijk wordt verbonden met het recreatiedomein Blaarmeersen via een nieuw aan te leggen **fietsbrug** ter hoogte van de Snepkaai.

- We **ontharden** maximaal de bebouwde oppervlakte door de aanleg van **een centraal wijkpark, het Rijsenbergpark (circa 1 hectare)**, palend aan de woonontwikkeling Rinkkaai. Ook de gebouwen van Rinkkaai worden ingeplant in een groene omgeving, die de overgang moet vormen tussen de Blaarmeersen en het toekomstig Rijsenbergpark.
- We voegen functies toe, zoals een **stadsgebouw, kantoren, buurtwinkels, enzovoort**. Bijkomende functies worden onderzocht.
- Rinkkaai wordt een nieuwe, **duurzame wijk** waarmee de Stad Gent zich kan profileren. Er komt een volledig **passief** en bijna energie neutraal (**BEN**) energieconcept door maximaal gebruik van hernieuwbare energie en de aanwezigheid van een warmtenet te koppelen aan warmteproductie via rivierwater en warmterecuperatie uit afvalwater.



© sogent - Rinkkaai nv

## b. Deelproject Koningin Mathildeplein

Het nieuwe plein aan de zuidzijde van het station krijgt de naam 'het Koningin Mathildeplein'. Dit nieuwe plein benadrukt de ambitie van de Stad Gent om de zuidelijke toegang tot het station in te richten als een volwaardige toegang.

Naast een nieuw plein ontwikkelen we ook een nieuw gebouw, **het S-gebouw**. Het S-gebouw krijgt een gemengde invulling met op het gelijkvloers ruimte voor **commerciële en publieksgerichte functies**. Niet alleen de Fietsambassade zal hier een plaats krijgen, er komt een loket Burgerzaken en een bibliotheek-automaat. Dit gebouw zal ontwikkeld worden door middel van een publiek-private samenwerking met een nog te selecteren private ontwikkelaar. Daarboven komen 60 **budgethuurwoningen** die zullen verhuurd worden via Huuringent vzw. Het gebouw zal ook de wand vormen van het nieuw aan te leggen plein, het **Koningin Mathildeplein**.



© sogent

### 5.3.1.15. Wintercircus en de Krook

Het Wintercircus en de Krook, waar kennis, cultuur en innovatief ondernemerschap samenkomen in een ontmoetingsplek voor alle Gentenaars. Voor het deelproject 'De Krook – aanleg openbaar domein' wordt samengewerkt met de schepen van mobiliteit. Voor het economische luik worden de handen in elkaar geslagen met de schepen van economie.

- Het **Wintercircus** is een beschermd monument binnen het beschermd stadsgezicht 'Circuswijk'.
- Via een 'SPV' of 'special purpose vehicle' wil sogent met een aantal partners-aandeelhouders het Wintercircus samen invullen, beheren en uitbaten. Deze constructie moet zorgen voor een interessante invulling van het Wintercircus én een financieel haalbare exploitatie.
- Het **gerenoveerde Wintercircus** wil rond een centraal en overdekt binnenplein **kantoorruimte** (4.350m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan werkplekken) aanbieden aan start-up en scale-up bedrijven en fungeren als centrum voor innovatie.

- Er is zo'n 860 m<sup>2</sup> voorzien aan '**communityruimtes**', die iedereen zal kunnen gebruiken, zowel bewoners van het Wintercircus als derden. Het gaat om vergaderzalen, lounge-ruimtes, een auditorium en een terrasbar.
- Onder de middenpiste komt een **rockzaal** voor een 500-tal personen. Er is ook ruimte voor een café, een restaurant en winkels.



© sogent

- Op de **middenpiste**, het overdekte plein van 1.200 m<sup>2</sup> dat overdag voor iedereen toegankelijk zal zijn, zullen allerlei activiteiten kunnen doorgaan, zoals een expo, publieksdemo of kleine beurs.
- Op het niveau van de middenpiste is er ook een duplex voorzien voor een **retailfunctie** die past bij de ruimere visie van De Krook als centrum voor kennis, cultuur en innovatief ondernemerschap.
- Op het vlak van **horeca** komt er een café dat uitgaat op de middenpiste en een restaurant op de tweede verdieping.
- In het kader van de ambitie van **klimaatneutrale stad** tegen 2050 wordt onder de middenpiste van het Wintercircus een CO<sub>2</sub>-neutraal verwarmingssysteem geïnstalleerd. Het BEO-veld (Boorgaten Energie Opslag) haalt in de winter warmte en in de zomer koelte uit de bodem.

Het einde van fase 2 van de werken is voorzien eind 2021, momenteel loopt de procedure voor de exploitatie van het Wintercircus volgens voornoemde SPV.

### 5.3.1.16. Offerlaan

**Naar een nieuwe scholencampus die zich integreert in de omliggende wijk. Voor het deelproject 'Optimalisatie scholencampus Offerlaan' wordt samengewerkt met de schepen van onderwijs.**

- Project **Offerlaan** is een grootschalig project waarin de scholencampus met **zes stedelijke scholen** (Freinet Middenschool Gent, het Kwadrant, Spectrum Gent, Freinet Atheneum De Wingerd, Deeltijds Kunst Onderwijs DKO en het Centrum voor Volwassenen Onderwijs (CVO)) niet alleen haar onderwijscapaciteit wil verhogen, maar tegelijk ook wil evolueren tot een brede school die kan bijdragen tot een verhoogde dynamiek in de buurt, zowel ruimtelijk, sociaal als economisch.
- Het **masterplan** bestaat uit een **structuurschets** voor de volledige zone die zich uitstrekt tot aan de Verenigde-Natieslaan en uit een **inrichtingsplan** specifiek voor de scholencampus van de Offerlaan.

- We **verhogen de onderwijscapaciteit** van de scholen om het dreigend tekort aan plaatsen in het stedelijk onderwijs te kunnen ondervangen. Dit doen we door het ruimtegebruik van bestaande gebouwen te optimaliseren, inefficiënte gebouwen te slopen en een nieuw gebouw te realiseren. We brengen de zes scholen op de campus dicht bij elkaar en maken de campus tot een **centrale, verbindende plek** voor scholieren, studenten, docenten, organisaties op het terrein, hun deelnemers en de omwonenden.
- We werken rond de **principes van brede school** en gaan voor het **slim delen** van de gehele infrastructuur met reeds aanwezige en toekomstige organisaties en de buurt. We gaan voor een grotere inbedding van de campus in de omgeving.
- We **ontharden** maximaal de bebouwde oppervlakte zodat meer groen een aangename (leer)omgeving kan creëren.
- We verhogen de **toegankelijkheid** en de **doorwaadbaarheid** van de site voor zowel voetgangers als fietsers en leggen daarbij linken naar de omliggende buurt.

Het masterplan werd opgemaakt en afgeleverd en de projectfiche werd gevalideerd, de scholen zelf hebben een visienota afgeleverd om de campusvisie verder vorm te geven.

### 5.3.2. Strategische sites met sterke regierol in het proces gecombineerd met faciliterende actieve rol in de ontwikkeling

De strategische sites voor deze legislatuur waar we zelf als Stad enkel een sterke regierol in het proces gecombineerd met een faciliterende actieve rol in de ontwikkeling willen opnemen zijn de volgende:

#### 5.3.2.1. Afrikalaan

We maken een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de omgeving rond de Afrikalaan op om de transitie naar een gemengde economische zone mogelijk te maken én te begeleiden.

Het gebied kent een bijzondere ligging op het raakvlak van stad en haven. De ontwikkelingen rond de Oude Dokken bevinden zich vlakbij. Door de Verapazbrug komt het gebied bovendien letterlijk ‘aan’ de stadsring te liggen. Deze bijzondere ligging vertaalt zich evenwel niet op terrein. Het gebied kent nog steeds een zeer monofunctionele invulling. Gewestplan en BPA laten enkel industrie en bedrijvigheid toe. De ruimte is bovendien niet efficiënt benut. De beeldwaarde van de gebouwen en de publieke ruimte is beperkt. Het gebied draagt dan ook weinig stedelijk kwaliteit.

In uitvoering van Ruimte voor Gent willen we het gebied omvormen tot een gemengde economische zone. Een transitie op maat verzilvert de bijzondere ligging van het gebied aan de rand van de kernstad. Economische activiteiten blijven de klemtoon voeren maar vermengen zich met wonen en bijhorende voorzieningen. Beide functies verweven zich tot een kwaliteitsvol geheel met de nodige publieke ruimten en groenvoorzieningen. We zorgen voor een stedelijke bouwtypologie en –densiteit. We structureren het gebied door een robuust raamwerk van groene ruimten én een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk uit te bouwen. In een deel van het gebied houden we vast aan een zuiver economische bestemming. De SEVESO-activiteiten van het bedrijf Christeyns krijgen met het RUP hun geëigende bestemming.



We maken het RUP op in nauw overleg met de actoren en stakeholders. Om tot de gewenste bestemming en inrichting te komen, beoordelen we de (plan)milieueffecten en voeren we het nodige (ontwerpend) onderzoek uit.

De bedoeling is om dit RUP nog binnen deze legislatuur af te ronden zodat de gewenste transitie van start kan gaan.

Met een conceptstudie van Vlaanderen zal onderzocht worden hoe men de omgeving van de Scandinaviëblokken kan opwaarderen en koppelen aan de nieuwe ontwikkelingen rond de dokken en de Afrikalaan. Niet alleen ruimtelijke aanpassingen worden onder de loep genomen, ook het sociale aspect wordt in acht genomen. Ook het energiezuiniger maken van de blokken op een betaalbare manier is een uitdaging waar de studie zich over buigt.

### **5.3.2.2. Transferium R4 West**

Dit wordt gerealiseerd samen met de schepen van mobiliteit.

- In Wondelgem zal het Vlaams Gewest grootschalige infrastructuurwerken uitvoeren aan de R4 West op en rondom het kruispunt van de R4 (Industrieweg/Eversteinlaan) met de N456, in een gebied tussen de Ringvaart tot voorbij de Viaductstraat en de Spesbroekstraat.
- De aangeduide knooppunten in Ruimte voor Gent vragen om een verdere verfijning op basis van ontwerpend onderzoek. We pakken dit stelselmatig aan en geven prioriteit aan de knooppunten waar concrete opportuniteiten zijn. De uitwerking van stedelijke transferia en stadsregionale knooppunten vraagt een stadsbrede aanpak. Volgens de visie beschreven in 'Ruimte voor Gent' wil de Stad Gent dit gebied ontwikkelen als een 'transferium': een (vervoers)knooppunt dat zou bestaan uit de combinatie van tramlijn 1, de fietssnelweg F42, een fietsbrug over de Ringvaart, een overstapparking en het nieuwe op- en afrittencomplex van de R4 West.
- Aandachtspunten in dit gebied zijn zowel de impact op bewoners en bedrijven als de opties voor verdere ontwikkeling. Het project focust in eerste instantie op ruimtelijk studiewerk en communicatie. De Stad Gent werkt in dit gebied in samenspraak met andere overheden: De Werkvennootschap, Agentschap Wegen en Verkeer, De Vlaamse Waterweg, De Lijn, Provincie Oost-Vlaanderen, Infrabel.
- Voor het knooppunt R4/Wondelgem is het ontwerpend onderzoek voor de ontwikkeling tot een stedelijk transferium afgewerkt. Op basis van de gevalideerde opties en de daarbij horende herbestemmingen maken we een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit geeft het rechtszeker kader waarbinnen de private en publieke actoren de gevalideerde opties kunnen uitvoeren.

### **5.3.2.3. Sint-Bernadettewijk**

Momenteel wordt de projectdefinitie opgemaakt voor de herontwikkeling van deze wijk, net zoals een samenwerkingsovereenkomst met WoninGent.

Een deel van deze wijk valt samen met het RUP Sint-Bernadette. Dit RUP dateert van 2004 en is nog zeer detaillistisch opgesteld. Om een kwalitatief ontwerp meer vrijheidsgraden te geven dringt een herziening van dit deel van het RUP zich op.

We zullen daarom de startnota voorbereiden zodat we dit planningsinitiatief kunnen opstarten. De timing wordt afgestemd met de opmaak van het ontwerp. Het RUP is een herstel-RUP, dat wil zeggen dat de contour enkel dat deel omvat dat samenvalt met het deel waar een herbestemming nodig is en dus niet heel de wijk.

#### **5.3.2.4. Kortrijksesteenweg tussen Maria Middelaes en Parkbos**

Voor de steenwegen is in 2007 de 'studie hoofdsteenwegen Gent' opgemaakt die beschouwd werd als een voorstudie voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor deze Gentse hoofdsteenwegen. Deze studie omvat ook een ontwerpend onderzoek voor een aantal geselecteerde locaties langsheen de steenwegen.

Voor de Kortrijksesteenweg lag de focus vooral op het inperken van veel bijkomende economische ontwikkelingen. Vooral het toenemende aandeel aan kantoren langsheen de steenweg bleek problematisch voor de steeds toenemende verkeersbelasting tijdens de piekmomenten. In tussentijd zijn langsheen de Kortrijksesteenweg nieuwe projecten gerealiseerd (onder andere de realisatie van het nieuwe ziekenhuisgebouw van Maria Middelaes, de ingebruikname van de KBC-toren (Arteveldetoren genoemd), nieuwe detailhandelszaken, enz.). Er zijn een aantal concrete knelpunten en opportuniteiten, die zich langsheen de steenweg voordoen.

In Ruimte voor Gent werd de algemene conclusie uit de steenwegstudie hernomen. We blijven dus waakzaam over de impact van ontwikkelingen op de ruimtelijke draagkracht van de steenweg. In Ruimte voor Gent werden langsheen de steenweg twee stedelijke knooppunten aangeduid (omgeving Maria Middelaes en omgeving Carrefour) waar een geconcentreerde ontwikkeling en verdere verweving van functies mogelijk is. We hebben daarbij uiteraard aandacht voor de mobiliteitsafwikkeling en zetten maximaal in op het versterken van de publieke ruimte, het fiets- en openbaar vervoersnetwerk.

Om deze visie te faciliteren langs de Kortrijksesteenweg zullen we de komende periode 1 of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken.

#### **5.3.2.5. Technologiepark Ardoyen en omgeving**

**Onze ambities op het vlak van mobiliteit en economie voor een nieuwe indeling van het Technologiepark Ardoyen worden ruimtelijke mogelijk gemaakt.**

- We maken een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor 'Technologiepark' en 'Tramstraat' om de gewenste ontwikkeling van beide bedrijvensites mogelijk te maken én te begeleiden. Met het RUP willen we de samenhang tussen de onderwijs- en onderzoeksinstellingen van UGent en de private bedrijven ondersteunen.
- Het RUP biedt een kader om de campus uit te bouwen tot een kwalitatieve onderwijs- en werkomgeving die past in haar omgeving. Deze visie volgt het stadsontwerp dat Universiteit Gent in 2000 voor de campus maakte en dat geactualiseerd werd in 2008. Het ruimtelijk uitvoeringsplan biedt het juridisch kader om de ambities uit het stadsontwerp waar te maken. In het Technologiepark is er nood aan een aantal ondersteunende functies voor de bedrijven en de onderwijsinstellingen (een restaurant, kinderopvang...).

- In de Tramstraat zijn een aantal bedrijven op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden. Het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan maakt deze zaken mogelijk. Het ruimtelijk uitvoeringsplan ondersteunt een optimaal (ruimte)gebruik van de site en een maximale 'doorwaadbaarheid' voor voetgangers, fietsers en openbaar/collectief vervoer.
- Ten slotte gaat de succesvolle ontwikkeling van het gebied ook gepaard met toenemende vervoers- en parkeerproblemen. Door het maken van een ruimtelijk uitvoeringsplan en een plan-MER (plan-Milieueffectenrapport) voor het gehele gebied kunnen we naar een globale oplossing zoeken voor deze problemen.
- De Stad Gent zette een masterproject voor deze site op, om de uitvoering van de randvoorwaarden en maatregelen uit het planningsproces en de bijhorende effectrapportage te coördineren. De Stad Gent zal de coördinatie en afstemming tussen de verschillende projectpartners (UGent, AWV, MOW, De Lijn, de economische actoren) op zich nemen. De stad zal de studies begeleiden, lokale aanpassingen aan wegen en fietspaden uitvoeren en de communicatie en participatie voor de dorpskern Zwijnaarde opnemen.
- In het kader van de duurzame mobiliteit willen we de site beter ontsluiten via kleine en grote ingrepen: voetpaden, fietspaden, openbaar vervoer en aanpassing aan de omliggende wegen.
- Voor een vlotter verkeer en de ontwikkeling van Technologiepark Ardoyen moet de **ovonde N60 heraangelegd** worden. De verkeerssituatie moet voor voetgangers en fietsers veiliger worden door zoveel mogelijk conflictpunten weg te werken, onder meer met een fietsonderdoorgang en een nieuwe fietsroute parallel aan de N60 plus een fietsbrug. Het openbaar vervoer krijgt een alternatieve route over het Technologiepark.
- AWV zal instaan voor de nodige studies en werken, in samenwerking met de Stad Gent en De Lijn en de projectpartners op de site.

#### 5.3.2.6. Jachthaven Snepkaai

De studie "Bouwstenen voor een masterplan Snepkaai te Gent" (21 febr. 2014) levert de concepten voor een kwaliteitsvolle reconversie van de jachthaven aan de Snepkaai tot een Yachtvalley.

Tal van jaren kreeg de Stad Gent vragen over de reconversiemogelijkheden van faciliteiten en infrastructuur aan het water.



De Stad Gent en De Vlaamse Waterweg hebben samen een gemeenschappelijk gedragen beleidsvisie uitgewerkt over water in de stad. Deze visie zal verder worden ontwikkeld in samenwerking met de schepen van publieke ruimte en de schepen van toerisme. Doordat een stadsbrede visie op het watertoerisme en recreatie in het verleden ontbrak, evenals door het ontbreken van een masterplan voor de site Snepkaai, werkte de Stad Gent samen met De Vlaamse Waterweg en de jachthavenclubs een masterplan uit voor deze site.

De studie *Bouwstenen voor een masterplan site Snepkaai* (2014) stelt een herontwikkeling voorop waarbij de site ingezet wordt als een poort tot Gent via de waterwegen. De jachthaven kan omgevormd worden tot een jachthaven van regionaal niveau. De Sneppe-meersen-jachthaven kan infrastructuurvrij gemaakt worden. De nodige infrastructuur voor de jachthaven en haar clubs kan op een compacte en zorgvuldige wijze worden ingepast en het is de bedoeling de site zo groen mogelijk in te richten en ervoor te zorgen dat deze toegankelijk is voor iedereen. Vanuit een duurzaam gedachtengoed en zorgvuldig ruimtegebruik is gekozen voor een opsplitsing van de site in een recreatief eiland en technische zone aan de zijde van de Beukenlaan.

Specifieke krachtlijnen, zowel van het schiereiland, de technische zone, de groenstructuren, zijn:

- een duurzaam ruimtegebruik;
- het mogelijk maken van technische voorzieningen in functie van watergebonden recreatie en bijbehorende economische functies;
- woning private eigenaar behouden voor nieuwe functies (bv. conciërge);
- het verschuiven toegangsweg naar brug Snepkaai en brug R4;
- het verruimen bochtstralen toegangsweg in functie van een vlotte toegang met trailer;
- de openheid naar brug Beukenlaan (visuele relatie);
- de woning bij de site betrekken;
- het groenkarakter maximaal behouden;
- waar mogelijk waterdoorlatende materialen voor de verharding gebruiken.

Doordat de bufferzone (met natuurwaarde) hiermee omgevormd wordt naar een zone voor jachthaveninfrastructuur zal deze planologisch en effectief gecompenseerd worden op een andere locatie.

Om deze opties voor de omvorming van de bestaande jachthaveninfrastructuur tot een Flanders Yacht Valley juridisch mogelijk te maken onderzoekt de Stad Gent welk aangepast juridisch kader hiervoor nodig is. Momenteel lopen er gesprekken met De Vlaamse Waterweg en de Provincie Oost-Vlaanderen om de toekomst van de jachthaven te bepalen. De uitkomst van deze gesprekken zal uitwijzen of een nieuw planningsinitiatief op korte termijn wenselijk is. Het engagement van De Vlaamse Waterweg voor de uitvoering hiervan is cruciaal.

De Vlaamse Waterweg zal de uitvoering van de opties uit de studie *'Bouwstenen voor een masterplan site Snepkaai* (2014)' opnemen.

### 5.3.3. Strategische sites met enkel een faciliterende rol

Voor de volgende strategische sites gaan we als partner actief in overleg met de Vlaamse Overheid. We zetten ons als partner mee in voor de realisatie van deze projecten en nemen een faciliterende rol op, voornamelijk door adviesverlening en communicatie naar de betrokkenen.

#### 5.3.3.1. Wisselaar E40/N466 Baarle Drongen (GRUP)

Het project voor de heraanleg van het op- en afrittencomplex van de E40 en de N466 (Deinsesteenweg - Baarledorpstraat) te Baarle-Drongen is in 2010 gestart. Volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor het project: een goed functionerend op- en afrittencomplex, een goede bereikbaarheid van het regionale bedrijventerrein Drongen I, een veilig en leefbaar Baarle en een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van alle infrastructuren.

Tijdens het ontwerpend onderzoek, dat in de periode 2010-2015 is uitgevoerd, zijn er verschillende scenario's bestudeerd voor:

- Drie mogelijke locaties voor het op- en afrittencomplex: een centraal complex (grotendeels op de bestaande locatie naast Baarle-dorp), een westelijk complex (tussen het bedrijventerrein Drongen I en Baarle-dorp) of een oostelijk complex (in de wijk Keuze, naast de dienstenzones langs de E40);
- de ontsluitingsweg van en naar het bedrijventerrein Drongen I, die rechtstreeks moet aansluiten op het hoger wegennet: een ontsluitingsweg ten noorden van de E40 (grotendeels het bestaande tracé van de Baarleveldestraat) of ten zuiden van de E40 (nieuw aan te leggen weg langs de E40, naast Baarle dorp);
- het behoud van een doortocht door Baarle-dorp of het omleiden van de N466 rond het dorp van Baarle.

Dit onderzoek resulteerde in de opmaak van een trechteringsnota die als basis diende voor de start van een plan-MER-procedure. In oktober 2019 heeft het Team MER het plan-MER 'Heraanleg van autosnelwegcomplex 13 van de E40 te Drongen' goedgekeurd.

Dit plan-MER en het voorafgaande onderzoek naar mogelijke locaties en scenario's voor het op- en afrittencomplex van de E40 te Drongen vormen de basis voor de op te starten opmaakprocedure van een gewestelijk RUP. Dit voorafgaand onderzoek bestond onder andere uit een uitgebreid participatietraject waarbij alle aspecten in rekening werden gebracht. Daaruit bleek dat de voorkeur gaat naar het centrale complex, wat het meeste draagvlak heeft bij de stakeholders.

Het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer en het Vlaams Departement Omgeving zijn de initiërende diensten van de opmaakprocedure van dit gewestelijk RUP. Stad Gent zal deel uitmaken van het planteam.

### 5.3.3.2. Ontwikkeling bedrijventerrein E40 Baarle Drongen (GRUP)

De Vlaamse Regering heeft op 17 juli 2019 aan vier bedrijven van het bedrijventerrein Drongen I in Baarle voor hun uitbreidingsvraag een voorwaardelijk positief planologisch attest verleend. Hierdoor kan het bedrijventerrein met circa 7 hectare uitbreiden.

Als gevolg van dit positieve planologisch attest moet er voor het bestaande bedrijventerrein Drongen I en de uitbreidingen van de vier bedrijven en de organisatie van de ontsluiting van het verkeer van en naar het bedrijventerrein naar het hoger wegennet (N466 en E40) een gewestelijk RUP worden opgemaakt. Het Vlaams Agentschap Innovatie en Ondernemen en het Vlaams Departement Omgeving zijn de initiërende diensten van de opmaakprocedure van dit gewestelijk RUP. De Stad Gent maakt deel uit van het planteam.

### 5.3.3.3. Complex project E17 Gentbrugge (via Team SBM)

Eind 2019 schreef De Werkvennootschap een opdracht uit voor het viaduct E17 te Gentbrugge, namelijk het doorlopen van de eerste fase van de complexe projectenprocedure, de verkenningsfase. Aan deze opdracht is eveneens de opmaak van een 'strategische' maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA) gekoppeld die moet toelaten een beleidsafweging te kunnen maken op gebied van betaalbaarheid, realiseerbaarheid van de mogelijke oplossingen. Deze analyse maakt deel uit van een beleidsondersteunend vooronderzoek. De aanbestedende overheid verwijst in dat verband naar de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 "E17-viaduct van Gentbrugge: opstart verkenningsfase".

De procedure in het decreet complexe projecten onderscheidt vier fases: de verkenningsfase, de onderzoeksfase, de uitwerkingsfase en de uitvoeringsfase. De fases zijn gescheiden door drie vaste beslismomenten: de startbeslissing, het voorkeursbesluit en het projectbesluit. Ter voorbereiding van het voorkeurs- en het projectbesluit vindt telkens een openbaar onderzoek plaats. De onderzoeken en procedures verlopen op een geïntegreerde manier.

De nieuwe aanpak betreft een werkwijze die steunt op participatie, openheid en overleg. Hiermee wordt een efficiënt en kwaliteitsvol proces beoogd, dat gericht is op de realisatie van een complex project binnen een aanvaardbare termijn en met een maximaal draagvlak.

Deze opdracht werd begin 2020 gegund aan de TV Sweco-51N4E en Common Ground. De opdrachthouders werken in drie fasen: potentiescan, scenario ontwikkeling/evaluatie en verificatie en dit op drie deelgebieden: ruimte en leefbaarheid, mobiliteit/infrastructuur en dialoog.

Als hoofdproduct stellen zij een 'inzichtennota' voor die als basis moet kunnen dienen om een startbeslissing en een doorstart te kunnen zijn voor het complex project.

De Werkvennootschap kreeg de opdracht van de Vlaamse overheid om samen met het Departement Omgeving de verkenningsfase te coördineren. Dit gebeurt in samenwerking met een studieteam dat verschillende expertises bundelt. Daarnaast zijn ook de belanghebbenden zeer belangrijk. Onder andere de Stad Gent is een belanghebbende, alsook de andere omliggende gemeenten. De Stad Gent zal hier haar proactieve rol opnemen.

#### 5.3.3.4. Groenpool Vinderhoutse Bossen, Vallei van de Oude Kale en Appensvoorde (GRUP)

De Vlaamse overheid werkt aan het gewestelijk RUP “Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde” ter uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Het plangebied is gelegen in de gemeenten Nevele, Lievegem en Gent ter hoogte van Drongen. Het plan geeft, op Gents grondgebied, invulling aan beleidsbeslissingen van de Vlaamse Regering waaronder de Europese instandhoudingsdoelstellingen, de ankerplaats ‘Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slindonk’ en de inrichtingsprojecten van de VLM voor de uitbouw van de groenpool Vinderhoutse Bossen. Het plan legt voor deze doelstellingen de noodzakelijke bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vast op perceelsniveau. De omgeving van de groenpool zal in samenspraak met alle partners verkeersveilig worden gemaakt, met aandacht voor de overgang tussen de deelgebieden en de overgang naar de Oude Kale.

Op 28 april 2017 vond de plenaire vergadering plaats over het voorontwerp van het RUP. De Stad Gent gaf samen met de andere adviesinstanties een uitgebreid advies. De Vlaamse diensten zijn ondertussen al een aantal jaar aan de slag om aanpassingen door te voeren. De Stad blijft hierbij haar adviserende rol opnemen zodat de stedelijke doelstellingen inzake de groenpool, landschapskwaliteiten, erfgoed en natuurontwikkeling vertaald worden in het gewestelijk RUP.



#### 5.3.3.5. Project R4WO

Het Agentschap Wegen en Verkeer en De Werkvennootschap (Vlaamse overheid) zullen de R4 West en R4 Oost ombouwen tot primaire autowegen in Gent, Zelzate en Evergem. Daarbij worden zowel weg- als fietsinfrastructuur (her)aangelegd tussen de N9 in Wondelgem en Zelzate (R4 West) en tussen het kruispunt aan Eurosilo en Zelzate (R4 Oost).

De Vlaamse overheid heeft hiervoor 800 miljoen euro toegezegd. De eerste werken (fietsbruggen en kruispunt Eurosilo) starten in 2021. Samengevat streeft dit project deze doelstellingen na:

- Het aantal knooppunten waar verkeer de R4 op en af kan rijden, wordt verminderd. Sommige **knooppunten verdwijnen**, omdat zijstraten niet meer rechtstreeks zullen uitgeven op de R4, elders komen er nieuwe knooppunten.
- Bijna alle kruispunten met verkeerslichten op de R4 zullen verdwijnen en vervangen worden door **bruggen, tunnels of onderdoorgangen**.
- De gemarkeerde fietspaden langs de R4 verdwijnen en worden vervangen door een vrijliggend **fiets(snel)wegennet**. Op verschillende plaatsen over en onder de R4 wordt dwarsend (fiets)verkeer mogelijk en veilig.
- Door op- en afritten te schrappen wordt vrachtverkeer uit de woonkernen geweerd, maar tegelijk garanderen verbindingen over en onder de R4 **veilige routes tussen de woonkernen**. Vrachtverkeer bereikt vlotter en rechtstreekser de **haven** en de **bedrijventerreinen**.

De Stad Gent is, door de schepen van mobiliteit, bij dit project betrokken wegens de geplande bouw van enkele fietsbruggen (in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen en De Vlaamse Waterweg) en om in Wondelgem te evolueren naar een stedelijk transferium. De Stad Gent overlegt frequent met De Werkvennootschap voor coördinatie en communicatie.

## 5.4. Strategische inzet in wijken en deelgemeenten

Voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van onze stad, kiezen we ervoor om te werken met de opdeling van de stad in 25 wijken, deze wijken zijn evident ook gelegen in deelgemeenten en voor de eenduidigheid als wijken benoemd. Als we willen plannen voor de Gentenaar en vanuit het perspectief van de mens, dan is dit een logische keuze. De wijken zijn voor inwoners en gebruikers van onze stad herkenbaar en vaak zijn het ruimtelijk samenhangende gehelen.

Grosso modo valt de focus op de wijken onder te verdelen in twee strategieën:

- Voor een aantal wijken maken we deze legislatuur werk van ‘wijkstructuurschetsen’, via een participatieve methode.
- Voor een aantal wijken wordt een ‘programma voor stedelijke vernieuwing’ uitgewerkt. In deze wijken maken we niet enkel werk van een kader voor de toekomstige ontwikkeling, maar we koppelen er ook een aanzienlijke investering aan.

Deze beide strategieën worden hieronder verder toegelicht.

Dit wordt gerealiseerd met onder andere de schepen van participatie, alsook andere leden van het schepencollege voor hun respectievelijke bevoegdheid.

### 5.4.1. Wijkstructuurschetsen als strategisch kader

We engageren ons tot de opmaak van ruimtelijke wijkstructuurschetsen: in overleg met bewoners en betrokken actoren en in overeenstemming met de principes uit Ruimte voor Gent en andere bestaande (bovenlokale) beleidskaders en visies en dit voor een aantal ruimtelijke entiteiten.

Hoe blijven de wijken een aangename plaats om te wonen, werken, naar school te gaan, te ontspannen? We dienen een antwoord te vinden op veel ruimtelijke uitdagingen. Wijkstructuurschetsen vormen het raamwerk voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een wijk, en dit op korte (1 tot 5 jaar), middellange (5 tot 10 jaar) en lange termijn (15 tot 25 jaar). We maken deze op samen met wijkbewoners en andere belangrijke betrokkenen in de wijk. Minimaal maken we de kwaliteiten en het gebruik van de wijk zichtbaar. In het bijzonder is het ons doel om via co-creatie alle betrokkenen mee te laten bouwen aan de opmaak van een ruimtelijke visie.

Als er in een wijk ook een wijkmobiliteitsplan is voorzien, dan is de koppeling van het wijkmobiliteitsplan met de wijkstructuurschets logisch en wenselijk. De wijkstructuurschets en het wijkmobiliteitsplan zullen in dit geval samen een wijkplan vormen. De timing en het proces van beiden worden maximaal op elkaar afgestemd om niet vertragend te werken.

Wijkstructuurschetsen gaan uit van inspraak en participatie van alle actoren in de wijk. Dat betekent iedereen die er woont, leeft en werkt. Hierbij wordt ook expliciet aandacht besteed aan mensen met een beperking en aan kinderen en jongeren. Dit doen we door ook samen te werken met verschillende diensten zoals onder andere de Jeugddienst. Dit doen we in samenwerking met de dienst beleidsparticipatie.

Onze prioriteit ligt daarbij op 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken, deelgemeenten en kernen in het buitengebied en op gebieden die geconfronteerd worden met grote projecten waarbij de samenhang en meerwaarde voor de wijk onvoldoende in beeld is gebracht. De Stad werkt hiervoor een kader uit en maakt ook een prioritering op.

De wijkstructuurschetsen kunnen ook als instrument ingezet worden in het breder transitietraject van de 20ste-eeuwse wijken. De wijkstructuurschetsen vertrekken vanuit de noden van de wijk en vanuit de bewoners en gebruikers van de wijk. We krijgen inzicht in de sociale cohesie van de wijk en onderzoeken hoe we deze via ruimtelijke ingrepen kunnen faciliteren en versterken.

Behalve voor de campus UZ Gent en ruimere omgeving en de Oude Bareel in Sint-Amandsberg wordt deze legislatuur voor alle wijken ook, al dan niet gelijktijdig, een wijkmobiliteitsplan opgemaakt. De twee plannen samen onderzoeken hoe het onderzoeksgebied kan transformeren in een levendige en leeftijdsvriendelijke buurt waar voorzieningen en aantrekkelijke publieke (groene) ruimte op een veilige en aangename manier bereikbaar zijn te voet, met de fiets en het openbaar vervoer.

We maken alvast volgende wijkstructuurschetsen op in deze legislatuur:

#### **5.4.1.1. Baarle**

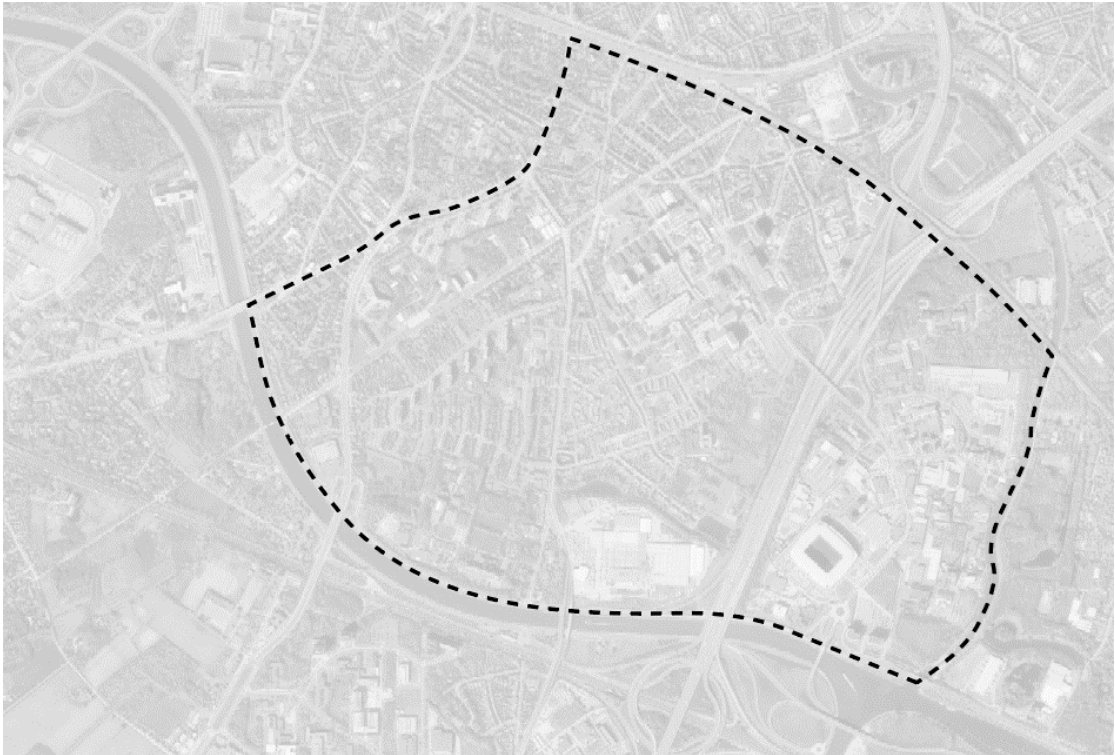
We werken de wijkstructuurschets voor Baarle af en zoeken samen met de bewoners naar antwoorden op de uitdagingen van de toekomst met respect voor de eigenheid van het dorp. We formuleren kernversterkende voorstellen die de leefbaarheid van het dorp verhogen en zoeken naar lokale meerwaarde, rekening houdend met de randvoorwaarden voor de geplande projecten in deze omgeving (onder andere de geplande heraanleg van de wisselaar E40/N466 Baarle Drongen, de ontwikkeling van het bedrijventerrein E40 Baarle Drongen, de herbestemming van de kerk van Baarle en de geplande woonontwikkelingen).

#### **5.4.1.2. Campus UZ Gent en ruimere omgeving**

Het UZ Gent gaat samen met de UGent haar ziekenhuiscampus de komende jaren reorganiseren en transformeren, met als belangrijkste projecten de realisatie van een gecentraliseerde nieuwbouw van circa 75.000 m<sup>2</sup>, een nieuw bovengronds parkeergebouw met minimum 1.500 plaatsen, de optimalisatie van de mobiliteit en de aanpak van de buitenruimte. Hiervoor vraagt het UZ Gent - samen met de UGent - aan de Stad Gent wat de structurele richtlijnen zijn vanuit de omgeving. Deze campus is qua oppervlakte en naar functioneren aanzienlijk binnen dit stadsdeel.

De ruimtelijke opgaves voor de campus UZ Gent in combinatie met de opgaves voor de site Henri Story en de buurt Ottergemse Dries zijn van die aard dat de Stad Gent werk maakt van een toekomstige gewenste structuur op wijkniveau. Daarnaast wordt voor vier clusters van tussenliggend woonweefsel onderzocht hoe we het 20<sup>ste</sup>-eeuwse weefsel verder kunnen ontwikkelen conform de principes uit Ruimte voor Gent.

De heel ruime omgeving van de campus UZ Gent is daarom bepaald als contour van het onderzoeksgebied van deze wijkstructuurschets. Het gaat om het stadsdeel tussen de Ringvaart, de as Kortrijksesteenweg-Krijgslaan, de spoorlijn Gent-Brussel en de Bovenschelde.



In de buurt Ottergemse Dries onderzoeken we hoe de levendigheid én de leefbaarheid verder kunnen evolueren. Vraag en aanbod van open en groene ruimte wordt onderzocht, de publieke ruimte moet aantrekkelijker en comfortabeler worden, en de bestaande voetgangers- en fietserscircuits moeten onderling meer verbonden worden. Het gebouw van het Geraarke – dat een belangrijke rol speelt op het vlak van armoedebestrijding, voedselbank en sociaal gebeuren – is aan renovatie toe. Ook Aldi, dat heel belangrijk is als buurtwinkel, wil uitbreiden. We waken tevens over een evenwichtige verhouding en goed nabuurschap tussen bewoners en studenten en over kwaliteitsvolle en goed bereikbare buurtondersteunende functies.

De site Henri Story heeft nood aan een structurele benadering op wijkniveau. Het gebruik van het Henri Storyplein is vrij complex: er zijn voetbalclubs, er is de bouw van een nieuwe school en er is de rol als wijkpark. Ook is er nood aan een duidelijk en evenwichtig toekomstperspectief voor de volledige site (recreatie/park, recreatieve sport, competitiesport, school, internaat, speelpleinwerking, enzovoort).

We zoeken samen met de bewoners van de wijken in de omgeving van de campus UZ Gent naar creatieve oplossingen die de connectie met omliggende functies en andere delen van de wijk kunnen verbeteren. Tegelijk wordt er gezocht naar welk toekomstgericht antwoord we kunnen bieden op de problematiek van doorgaand (sluip)verkeer en de hoge parkeerdruk vanuit diverse omliggende verkeers-aantrekkende functies.

Deze uitdagingen gelden voor het volledige onderzoeksgebied.

Om ervoor te zorgen dat de wijkstructuurschets meer is dan de som van de gekende opgaves (waarbij is ingezoomd op specifieke problematieken en uitdagingen per deelgebied) is terug uitgezoomd en werd dit hervertaald tot ambities voor de volledige wijk.

De verschillende opgaves worden daarmee gekaderd binnen de gewenste ontwikkeling van de wijk als geheel. De wijkstructuurschets biedt zo een kader om keuzes te maken voor specifieke vragen.

Per ambitie wordt eerst telkens een hoofdpogave geformuleerd, waarna deze hoofdpogave verder wordt opgesplitst in enkele deelvragen. Deze opgaves worden onderzocht in de context van de veranderende stad. De centrale ambitie is de wijk transformeren en deze tot een volwaardig en kwaliteitsvol deel van de stad maken.

We zetten hiervoor in op drie ambities:

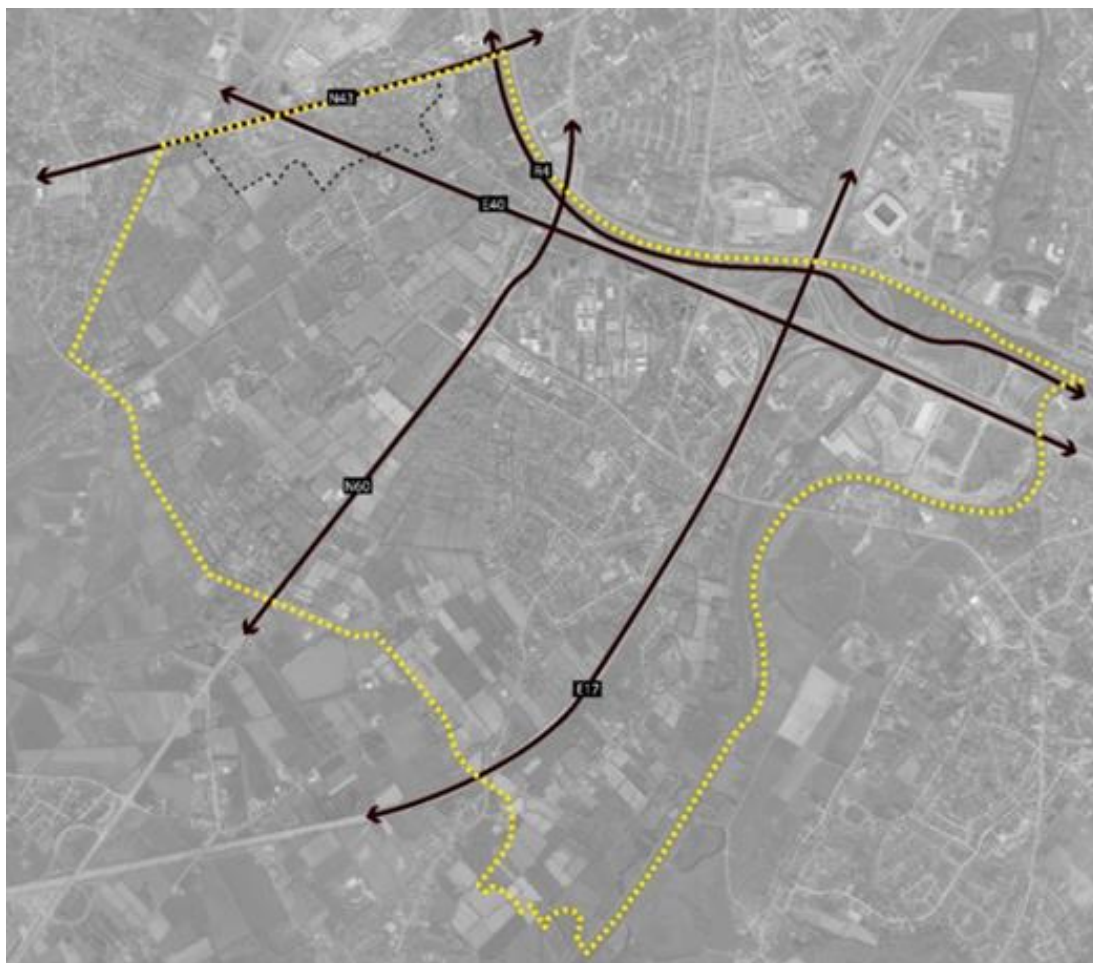
1. versterken van levendige lokale identiteiten;
2. ontwikkelen van genereuze stedelijke functies;
3. de wijk verbinden met de stad en omgeving.

Deze ambities vormen de basis van het ruimtelijk conceptueel en richtinggevend kader waartoe we met de opmaak van deze wijkstructuurschets willen komen. Ze spelen in op de sterktes en zwaktes van de wijk en vormen de basis voor specifieke onderzoeksvragen. Elk van de ambities zal op een eigen wijze inspelen op de verschillende 'thematische lagen' (groen, mobiliteit, publieke ruimte,...). Per ambitie gaat het geïntegreerd om zowel groen, mobiliteit, ruimte voor ontmoeten, ruimte voor voorzieningen,... maar dan telkens vanuit de 'bril' van een bepaalde ambitie. De ambities zijn dus niet los van elkaar te zien, ze overlappen en zijn wederzijds versterkend. We streven voor elke ambitie naar een omschrijving die een duidelijke intentie en richting aangeeft, maar die tegelijkertijd ook ruimte laat voor interpretatie en/of onderhandeling. Op die manier is er ook voldoende flexibiliteit om te kunnen ageren op toekomstige ontwikkelingen.

Ook het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt hangt hier nauw mee samen, dit wordt verder in de beleidsnota toegelicht.

### 5.4.1.3. Zwijnaarde – Pleispark – Schilderswijk

Het onderzoeksgebied situeert zich in het zuiden van Gent, tussen de R4, de Kortrijksesteenweg en de Schelde. Het landschap is versnipperd door weginfrastructuren met daartussen verschillende woonomgevingen.



We zoeken in co-creatie met verschillende stakeholders onder meer een antwoord op het versterken van de lokale meerwaarde van bovenlokale sites (zoals Techlane Gent). We maken de verdichting- en verwevingsopgave in deze omgeving concreet en verduidelijken de betekenis van de aangeduide stedelijke knooppunten in Ruimte voor Gent (omgeving van de kern van Zwijnaarde en de omgeving van Maria Middelaers langs de Kortrijksesteenweg). De wijkstructuurschets onderzoekt of bijkomende verdichtings- en verwevingsgebieden aangeduid kunnen worden en maakt er een kader voor op. Het gaat om plekken die nu nog niet voldoende in beeld komen maar die in de toekomst, door het inbrengen van stedenbouwkundige structuur of toevoegen van een programma, strategische plekken kunnen worden in de wijk. Deze bovenlokale sites en industriegebieden moeten naast de woonkernen in harmonie kunnen bestaan. Ook dit zal in kaart worden gebracht om de leefbaarheid van deze woonkernen te blijven garanderen. Naast de leefbaarheid van deze woonkernen zal hier ook de nodige aandacht worden besteed aan het behoud van het groene karakter van deze omgeving.

Daarbij gaat ook veel aandacht naar het versterken en beter bereikbaar en zichtbaar maken van groen. De groenpool Parkbos en twee groenklimateassen (Scheldevallei en Parkbos) bevinden zich in dit onderzoeksgebied. We onderzoeken hoe de verschillende woonomgevingen sterker kunnen verbonden worden met het aanwezige en nog te ontwikkelen groen.

#### 5.4.1.4. Moscou-Vogelhoek



Voor deze wijkstructuurschets ligt de focus op de wijk Moscou-Vogelhoek (zoals gekend in de wijkwerking van de Dienst Beleidsparticipatie). Omdat het verminderen van de barrièrewerking van de N9 en de spoorinfrastructuur naar de omliggende wijken een knelpunt is voor deze wijk, nemen we ook de overzijde van de Brusselsesteenweg en de spoorweg expliciet mee in het focusgebied.

Ook in Moscou-Vogelhoek starten we een proces op waarin we met bewoners en gebruikers nadenken over de ruimtelijke toekomst van de wijk.

De oversteekbaarheid van de Brusselsesteenweg en de spoorinfrastructuur is daarbij een eerste belangrijke onderzoeksvraag. Daarnaast bekijken we hoe we het voorzieningenaanbod (handel en horeca, buurtsportvoorzieningen, etc.) kunnen versterken.

Gekoppeld daaraan onderzoeken we waar en hoe de ruimtelijke kwaliteit kan verbeterd worden door nieuwe en bestaande (groene) publieke ruimtes aan te pakken en met elkaar te verbinden. De grote projectgebieden (vooral de Arsenaalsite, maar ook onder andere De Porre en de andere spoorwegsites), spelen daar een belangrijke rol in.

#### 5.4.1.5. Sint-Denijs-Westrem

Deze wijkstructuurschets focust op de eigenlijke kern van Sint-Denijs-Westrem (gebied 2 op onderstaande kaart). De bebouwingsrand van de kern en de Rosdambeekvallei maken deel uit van de wijkstructuurschets. Uiteraard benaderen we het onderzoeksgebied niet als een eiland. Integendeel, de relatie met de aangrenzende gebieden maakt deel uit van de structuurschets. In het bijzonder de link met Afsnee (deelgebied 1), het gebied ten zuiden van de N43-Kortrijksesteenweg (deelgebied 3) en de oversteekbaarheid van die scherpe infrastructuurgrenzen vragen de nodige aandacht.



Voor Sint-Denijs-Westrem stellen zich een aantal uitdagingen en onderzoeksvragen die in de wijkstructuurschets een antwoord moeten krijgen.

Aantrekkelijke publieke ruimte is cruciaal voor de ruimtelijke kwaliteit. Er ligt een vraag op tafel om het Dorpsplein, de Loofblommestraat en de Sint-Dionysiusstraat te herinrichten. Deze herinrichting biedt kansen om verder aan een samenhangend en veilig fiets- en voetgangersnetwerk in de kern te werken. Dit kan gekoppeld worden aan een duidelijke groenstructuur (bijkomend wijk- en woongroen en vrijwaren van de Rosdambeekvallei).

De site Sint-Paulus en de site van het woonzorgcentrum Zorgzaam – waarvoor herontwikkelingsplannen worden uitgewerkt – zijn ook belangrijke schakels in een opwaardering van de kern. Ze kunnen een meerwaarde voor Sint-Denijs-Westrem betekenen (zoals bijvoorbeeld meer groen en veilige fiets- en voetgangersdoorsteken).

Verder willen we het voorzieningenaanbod optimaliseren om de dorpskern voldoende levendig te houden. Onder meer de vraag naar bijkomende buurtsportvoorzieningen wordt onderzocht.

Belangrijk is dat de kern grotendeels beschermd is als dorpsgezicht, wat een belangrijke randvoorwaarde is bij alle projecten. We willen het karakter van Sint-Denijs-Westrem behouden en versterken.

#### **5.4.1.6. Wondelgem**

In de wijkstructuurschets voor Wondelgem onderzoeken we het gebied tussen het Westerringspoor (zuiden), Brugse Vaart (westen), Ringvaart (noorden) en de Kanaalzone (oosten). Dit gebied maakt deel uit van de groeistad en wordt vooral gekenmerkt door uitgestrekte woonverkavelingen uit de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw. Er zijn weinig voorzieningen, de publieke ruimte is vaak op maat van de auto ingericht en de groene ruimtes zijn versnipperd.

Vanaf 2021 starten we hier, samen met de schepen van participatie, een co-creatietraject op waarbij we samen de ruimtelijke toekomst van Wondelgem in beeld brengen. We bouwen daarbij voort op resultaten van onder meer de Ruimtepiloot Parkstad Wondelgem (in het kader van Ruimte voor Gent) en het masterplan voor de Neptunussite.

We onderzoeken onder meer op welke manier we kunnen verdichten zonder dat de (groene) kwaliteiten van de wijk verloren gaan, op welke plekken we wonen meer kunnen verweven met andere functies om tot meer dynamiek en centraliteit te komen en welke ruimtelijke ingrepen nodig zijn om de bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoergebruikers te verbeteren.

### 5.4.2. Oude Bareel – Sint-Amandsberg

Voor dit gebied maken we geen wijkstructuurschets op, vandaar de aparte vermelding. Toch hoort deze wijk thuis onder de noemer “strategische inzet in wijken”.



Oude Bareel is een wijk behorende tot Sint-Amandsberg, gelegen aan de stadsgrens met Destelbergen en Lochristi, tussen de Antwerpsesteenweg, R4 en de spoorlijn Gent-Antwerpen. De wijk behoort tot de groeistad en wordt gekenmerkt door aanzienlijke woonontwikkelingen sinds het einde van de 20<sup>e</sup> eeuw, commerciële ontwikkelingen langs de Antwerpsesteenweg, eerder beperkte voorzieningen in het woonweefsel en een centrale open ruimte met hoge natuur- en belevingswaarde.

We zetten sterk in op de begeleiding van de verschillende ontwikkelingsinitiatieven in deze buurt en waken sterk over de samenhang ervan:

- Begeleidingstraject voor vier private woonontwikkelingen waarbij we als Stad sterk aandringen op een goede communicatie met de buurt en dit waar nodig ook faciliteren. We vertrekken van de kenmerkende eigenschappen van de wijk en realiseren met respect voor die eigenschappen een duurzame ontwikkeling. Zo komen we tot **“duurzaam wonen op een bijzondere plek”**. We waken hierbij vanuit het STOP-principe over de mobiliteitsimpact van de nieuwe woonontwikkelingen op de wijk.
- We waken over de samenhang tussen deze ontwikkelingen en het deelgebied Oude Bareel in het RUP Groen. De kwaliteiten van deze open ruimte met de vele kleine landschapselementen, natuurlijke gradiënten en trage wegen worden afgestemd met de geplande woonontwikkelingen.

- Voor het resterende agrarisch gebied, circa 11 hectare groot, onderzoeken we de toekomstperspectieven en realisatiemogelijkheden op korte en lange termijn.



© Stad Gent - Christophe Vander Eecken

### 5.4.3. Stadsvernieuwingsprojecten: wijk voor wijk aanpak in de 19<sup>de</sup> - eeuwse gordel

Tijdens de vorige legislaturen werden de inspanningen met betrekking tot stadsvernieuwing wijk per wijk gebundeld. Per legislatuur werden aldus één of twee wijken aangepakt, met de focus op de 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel. Stadsvernieuwingsprojecten kennen een lange doorlooptijd. Nazorg blijft belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit bij de uitvoering te garanderen. De volgende stadsvernieuwingsprojecten moeten nog verder afgewerkt worden: Zuurstof voor de Brugse Poort, Ledeborg Leeft en Brugge naar Rabot.

De projecten Muide Meulestede Morgen, Nieuw Gent Vernieuwt en En Route Dampoort-Sint-Amandsberg, waarvan het planningsproces vorige legislatuur is opgestart, worden volop in uitvoering gebracht. De planning voor de volgende nieuwe stadsvernieuwingsprojecten wordt opgestart: Bloemekenswijk, Brugse Poort 2.0 en -Sluizeken-Tolhuis-Ham.

Stadsvernieuwingsprojecten kaderen in een ruimere visie over de toekomstige ontwikkeling van een stad. Langetermijnplanning met aandacht voor inspraak, participatie en co-creatie met bewoners, lokale ondernemers en middenveldorganisaties is daarbij een belangrijke basisvereiste. Via stadsvernieuwingsprojecten willen we bepaalde stadsdelen een nieuw elan geven, de sociale cohesie verbeteren en de levenskwaliteit verhogen. Belangrijk hierbij is dat dit ook steeds wordt gekaderd in de klimaatambities.

Dit doen we door in te zetten op extra woongelegenheden, renovaties in functie van betere woonkwaliteit en energiezuinigheid, meer groen en sociale buurtinitiatieven. Waar nodig wordt er extra ingezet op de uitbouw van het stedelijk buurtwerk om de sociale samenhang in buurten te versterken (door inzet van buurtwerkers en andere eerstelijns werkers zoals buurtsportwerk, straathoekwerk, gemeenschapswachten,...).

Binnen stadsvernieuwingsprojecten zoeken we naar systemen waarbij bewoners in hun wijk kunnen doorschuiven vanuit slechte woningen naar goede woningen. Dit doorschuifproject zorgt er eerst voor dat er nieuwe woningen worden voorzien. Deze woningen vangen dan de bewoners op van woningclusters in slechte staat, in hun eigen buurt. Zo kunnen renovaties of vervangbouw efficiënter worden uitgerold.

Stadsvernieuwingsprojecten bieden vaak ook de mogelijkheid om te experimenteren met vormen van tijdelijke invulling van braakliggende terreinen en leegstaande gebouwen.

Onderstaande projecten worden gerealiseerd in nauwe samenwerking met alle leden van het schepencollege voor hun respectievelijke bevoegdheid.

#### 5.4.3.1. Brugse Poort 2.0

Met Zuurstof voor de Brugse Poort werd in 1999 gestart met het eerste stadsvernieuwingsproject om de wijk op een integrale manier op te waarderen. Twintig jaar later wordt verder ingezet op een leefbare Brugse Poort voor al haar inwoners.

Er wordt gefocust op een integrale aanpak voor de herwaardering van de as Bevrijdingslaan-Seghersplein-Phoenixstraat. Inzetten op overlastbestrijding en veiligheid, extra dienstverlening en zorg, ingrepen in de publieke ruimte, ontmoeting stimuleren en leegstand bestrijden zijn de krachtlijnen.

Er wordt ingezet op bijkomend groen en op de recreatieve structuur in de wijk. Op Malem komt een nieuwe ontmoetingsruimte voor jongeren en de buurt. In afwachting hiervan wordt gekeken voor een tijdelijke oplossing op korte termijn.

De Stad Gent en sogent willen met de herbestemming van de Meibloemsite een publiek project realiseren dat helemaal past in de wijk, met plaats voor buurtfuncties en kwaliteitsvol openbaar groen. De site moet een sociale en diverse plek worden waar lokale verenigingen een plaats kunnen krijgen en waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Hiervoor zal een participatietraject opgestart worden met de buurt, om de definitieve bestemming concreet vorm te geven. In afwachting van de definitieve bestemming organiseert vzw De Meubelfabriek er nu al een tijdelijke invulling.

Tot slot wordt er nog voorzien in onderzoek voor andere nodige en interessante ruimtelijke ingrepen in de wijk. Dit alles wordt omkaderd door een uitgebreid inspraak en participatietraject met zoveel mogelijk inwoners en verenigingen uit de wijk. Dit wordt georganiseerd via een sociaal onderzoek.

#### **5.4.3.2. Bruggen naar Rabot**

Met het stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot willen we de leefbaarheid in de wijken Rabot en Blaisantvest verhogen. In het bestuursakkoord is opgenomen om op basis van een integrale aanpak, samen met bewoners en ondernemers, de dynamiek en samenhang in de wijk te versterken. In 2009 werd beslist om de drie verouderde Rabottorens te slopen en te vervangen door acht lagere appartementsgebouwen. De site is momenteel dan ook in volle transformatie. Tegen 2023 moeten zo'n 360 nieuwe sociale woningen op de site verrijzen.

Het project Tondelier ligt midden in de Rabotwijk en voegt er niet alleen meer dan 500 woningen aan toe maar ook publieke voorzieningen, een park, een kindercrèche en kantoorruimte.

De site van de Maria Gorettikerkerk op de Blaisantvest wordt omgevormd tot een buurtpark en ontmoetingsruimte voor de buurt en de school.

In 2020 is gestart aan de restauratie van de twee gashouders op de Tondeliersite. Het zijn nog de enige overgebleven exemplaren in Vlaanderen en dus echt uniek industrieel erfgoed. Ze krijgen een ereplaats in het park en geven de omgeving een ijzersterke identiteit.

In januari 2019 is gestart met de opmaak van een stedenbouwkundige studie voor de omgeving van het Witte Kaproenenplein. Dit naar aanleiding van de vernieuwing van enkele appartementsblokken in de Gebroeders de Smetstraat. De bedoeling is om van het plein een aangename plek te maken met inpassing van een park. We grijpen dit aan als een gelegenheid om de hele omgeving (van de Elyzeese Velden tot El Paso) onder de loep te nemen.

Sinds 2019 is de Stad Gent eigenaar van de Sint-Jozefkerk. De komende jaren zal de kerk gerenoveerd worden. In 2021 zal via een open oproep een coördinator worden aangesteld die samen met de buurtbewoners en buurtorganisaties de invulling van de kerk vorm zal geven. Daarnaast zal het openbaar domein rond de Sint-Jozefkerk en in de Wondelgemstraat worden aangepakt.

#### **5.4.3.3. Ledeberg Leeft**

Ledeberg Leeft is een stadsvernieuwingsproject in uitvoeringsfase. Het Adolf Papeleupark en het Park De Vijvers werden vernieuwd. De bouw van het parkeergebouw is lopende, in 2021 wordt gestart met de bouw van de nieuwe buurtsporthal onder het viaduct van de B401. In 2021 zal eveneens gestart worden met de heraanleg van de Botermarkt en omgeving in samenwerking met De Lijn en Farys.

#### 5.4.3.4. En Route Dampoort-Sint-Amandsberg

Binnen 'En Route' wordt er verder ingezet op de sanering en herbestemming van de Wasserij in de Toekomststraat. Dit moet een plek worden voor lokaal ondernemen, innoveren, maakeconomie en jonge starters. De link met de buurt staat hierbij centraal. Het binnengebied krijgt een open speel- en ontmoetingsruimte. De bedoeling is om de opdracht in 2021 aan te besteden en te starten met de werken.



© sogent – dmvA Architecten

Sinds oktober 2019 is de Stad Gent eigenaar van de kerk op het Heilig Hartplein. De kerk heeft heel wat potentieel om een echte ontmoetingsplek te worden voor de buurt. De bedoeling is om het weerhouden wedstrijdontwerp gefaseerd uit te werken waarbij de eerste fase in deze legislatuur zal worden afgewerkt. De eerste fase omvat de herinrichting van een gedeelte van de kerk, de renovatie van de pastorijswoning, alsook het eerste deel van het openbaar domein (heraanleg Louis Schuermanstraat en realisatie groene doorsteek tussen kerk en het pastorijsgebouw naar Engelstraat). Hiervoor worden twee deelopdrachten uitgewerkt: "architectuur" en "openbaar domein". De belangrijkste programmaonderdelen voor de kerk (sociaal restaurant, buurtkeuken en -living, polyvalente ruimte en huisvesting Chiro) worden in de eerste fase meegenomen. Het pastorijsgebouw wordt definitief ingezet als kleinschalige wijkplek, een doorgroei vanuit de huidige tijdelijke invulling. De verdere herinrichting van de kerk (verdiepingen in het koor) en heraanleg Heilig Hartplein maken deel uit van een volgende fase.

Daarnaast wordt er ook gewerkt aan de groene open ruimte van het Wolterspark, de uitbreiding van het Bijgaardepark en de Wasstraat en de herwaardering van de Dendermondsesteenweg. Hierbij is er blijvende aandacht voor het participatie- en co-creatietraject als een belangrijke bouwsteen van het stadsvernieuwingsproject.

#### 5.4.3.5. Muide Meulestede Morgen

Het stadsvernieuwingsprogramma Muide Meulestede Morgen werd de voorbije jaren in samenwerking met de bewoners opgestart. De conceptstudie die aan de basis ligt van het stadsvernieuwingsproject zet in op twaalf brede agendapunten. Deze studie werd ruimtelijk verder uitgewerkt op basis van een goedgekeurde ruimtelijke structuurvisie. Enkele realisaties werden reeds in gebruik genomen zoals plein 21 en de Voorhavenkaai en groepswoningen voor senioren. Er werden ook een aantal bijkomende parken gerealiseerd: het Voorhavenpark, het Makelaarspark en het Kapitein Zeppospark. De tijdelijke invulling van de site Ateljee werd opgestart: naast de worstelclub en Bulb krijgt ook de solidaire winkel er een voorlopig onderkomen. De werf vergroening zet in op gedeelde groene verbeteringen in de wijk.

Verschillende nieuwe projecten zitten in de planfase: het Community Landtrust-project (kortweg CLT-project) heeft een omgevingsvergunning. De Sint-Antonius-Abtkerk krijgt een hedendaagse uitbreiding. Verschillende sociale huisvestingsprojecten (Voorhavenlaan en L-blok) zorgen voor een betere leefkwaliteit van de omwonenden met meer groen en waar mogelijk toegang tot de bestaande rijwoningen via de achterzijde.

Heel wat andere projecten zijn in onderzoek zoals de groei van de voetbalclub Standaard-Muide, aanleg van een nieuw deel openbaar domein aan de Voorhaven, aanpassing van de Voormuide, het fossielarm/-vrij maken van de wijk, ondersteuning van de handelaars in Voormuide-Muidepoort, de waterhuishouding, enzovoort.

Grote infrastructuurwerken van andere overheden zullen de wijk zeer gunstig beïnvloeden. Meulestedebrug en de Verapazbrug kregen een vergunning en zullen de verkeersleefbaarheid en verbondenheid van de wijk ten goede komen. Het verleggen van de grote verkeersstromen van de New Orleansstraat naar de Port Arthurlaan, waarvan het concept werd uitegetekend, zal voor de hele wijk een enorm verschil maken. De impact van het concept voor de ophoging van de spoorlijn dient verder te worden uitgewerkt. De praktische, financiële en juridische kant zullen in overleg met de partners worden uitgewerkt en in overeenkomsten worden gegoten.

#### 5.4.3.6. Nieuw Gent Vernieuwt

Voor Nieuw Gent werd in 2017 een ontwikkelingsplan opgemaakt om te investeren in een wijk waar het aangenaam is om te wonen en te leven. Het vormt de basis voor een nieuw stadsvernieuwingsprogramma, dat zoals opgenomen in het bestuursakkoord de wijk ingrijpend wil herstructureren en herwaarderen en dit met een integrale aanpak. Hierbij is er niet enkel aandacht voor het ruimtelijke luik, maar men wil ook volop inzetten op de meer sociale problematieken en de leefbaarheid in de wijk.

Door WoninGent worden zes sociale woontorens gefaseerd gesloopt en vervangen door kwaliteitsvolle sociale nieuwbouw. Vanuit de stad zijn nieuwe middelen voorzien voor de herinrichting van de publieke ruimte (onder andere rond de nieuwe sociale woonclusters, een nieuw, groener profiel voor de Kikvorsstraat en een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de Leebeek), de heraanleg van het wijkpark met veel aandacht voor vragen en signalen van bewoners, een heraanleg van het Rerum Novarumplein, het verder optimaliseren van de voorzieningen en de uitbouw van een vitaal centrum voor de wijk. Deze laatste doelstellingen zullen onder meer vorm krijgen door de plinten van de nieuwe gebouwen in te vullen met buurtgerichte functies.

Daarnaast wordt er voorzien in ondersteuning voor het inzetten op sociale, socio-culturele en socio-economische uitdagingen in de wijk. Er werd een aanloophuis voor psychisch kwetsbare mensen opgestart, KAA Gent Foundation baat het wijkhuis *Bij Pino* uit en bouwt onder meer een uitgebreid vrijetijdsaanbod voor kinderen en jongeren uit, er worden verschillende culturele partners in de wijk ingezet, er wordt extra ingezet op buurtwerk en straathoekwerk, er is reeds een traject met de handelaars doorlopen.

In 2021 wordt de opstart voorzien van de Wijkwerkplaats in de voormalige Kring. Dit wordt een atelier centraal in de wijk waar bewoners kunnen klussen, waar ondernemerschap kan groeien en waar mensen begeleid worden naar (vrijwilligers-)werk of een opleiding. Een wijkcoördinator werd hiervoor aangeworven. De werkingen van diverse wijkpartners verhuizen ook naar de Kring.



#### **5.4.3.7. Sluizeken-Tolhuis-Ham**

Naast lopende projecten (Vogelenzangpark en de ontwikkeling van de Boma-site) worden er middelen voorzien voor de opstart van een sociaal-ruimtelijke studie voor de wijk. Er zal ook worden ingezet op participatie en co-creatieve experimenten in de wijk.

#### **5.4.3.8. Bloemekenswijk en Het Getouw**

Het stadsvernieuwingsproject Het Getouw, waarbij wordt geïnvesteerd in groen, wonen en bedrijven, wordt verder afgewerkt waarbij de verbouwing en renovatie van het resterende gedeelte van de oude UCO-fabriek wordt omgevormd tot het dienstenbedrijf sociale economie. Dit kadert in de uitbouw van een cluster van sociale economiebedrijven, realisatie van het parkeergebouw Het Getouw en de realisatie van meer wijkgroen met de realisatie van de laatste fase van het Bloemekenspark.

Bijkomend wordt er, zoals opgenomen in het bestuursakkoord, gestart met een nieuw stadsvernieuwingstraject voor de volledige wijk onder de bredere noemer Bloemekenswijk waarbij we in eerste instantie zullen inzetten op sociaal onderzoek. Dit zal ons de handvaten bieden om het stadsvernieuwingsprogramma verder vorm te geven.



# Beleidsnota Ruimtelijke Planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke Vernieuwing

---

1 april 2021

**Sami Souguir**  
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

**Mathias De Clercq**  
Burgemeester, Stedelijke vernieuwing



# Colofon

## Stad Gent

### Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

09 266 79 50

[bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

### Projectbureau Ruimte

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

09 266 77 60

[projectbureauruimte@stad.gent](mailto:projectbureauruimte@stad.gent)

### Sogent, stadsontwikkelingsbedrijf Gent

Volderstraat 1, 9000 Gent

09 269 69 00

[info@sogent.be](mailto:info@sogent.be)

### Dienst Stedelijke Vernieuwing

Franklin Rooseveltlaan 1, 9000 Gent

09 266 82 34

[stedelijkevernieuwing@stad.gent](mailto:stedelijkevernieuwing@stad.gent)

## Publicatiedatum

1 april 2021

## Contact

### Schepen Sami Souguir

[Schepen.Souguir@stad.gent](mailto:Schepen.Souguir@stad.gent)

09 266 54 80

### Burgemeester Mathias De Clercq

[Burgemeester.Declercq@stad.gent](mailto:Burgemeester.Declercq@stad.gent)

09 266 54 00

## Postadres

### Stad Gent – Kabinet burgemeester, Kabinet schepen Souguir

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

# Inhoud

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Voorwoord                                                                                                            | 5  |
| 1. Verloop van het traject                                                                                           | 6  |
| 2. Het (omvattend) ruimtelijk kader                                                                                  | 7  |
| 2.1. Het ruimtelijk beleid                                                                                           | 7  |
| 2.2. Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent                                                                          | 7  |
| 2.3. Bestuursakkoord                                                                                                 | 9  |
| 2.4. Efficiënt ruimtegebruik                                                                                         | 10 |
| 2.5. Ontwikkelingsgericht denken en handelen                                                                         | 11 |
| 2.5.1. Duidelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling                                                               | 11 |
| 2.5.2. Strategische gronden en panden                                                                                | 12 |
| 2.6. Nieuwe planningsinitiatieven                                                                                    | 13 |
| 2.7. Instrumentendecreet                                                                                             | 13 |
| 2.8. Toekomstvisie                                                                                                   | 14 |
| 3. Strategische kaders voor toekomstige ontwikkelingen                                                               | 15 |
| 3.1. Strategisch kader voor Groenklimateassen                                                                        | 15 |
| 3.2. Kader voor bescherming bestaande bossen, natuur en parken en de creatie van bijkomend bos en natuur (RUP Groen) | 16 |
| 3.3. Strategisch kader voor de ondergrond (Structuurvisie Ondergrond)                                                | 16 |
| 3.4. Kader voor ruimte voor landbouw                                                                                 | 18 |
| 3.5. Uitwerken van een geschikt ruimtelijk instrumentarium in functie van het klimaatbeleid                          | 18 |
| 3.6. Kader voor transitie van de groeistad                                                                           | 20 |
| 3.7. Kader voor betaalbaar wonen                                                                                     | 20 |
| 4. Strategische ontwikkeling voor stadsdelen                                                                         | 22 |
| 4.1. Gentse Kanaalzone                                                                                               | 22 |
| 4.2. Zuidelijke Rand                                                                                                 | 25 |
| 4.3. Kouter- en Leieland                                                                                             | 26 |
| 5. Werken aan strategische plekken en projecten                                                                      | 27 |
| 5.1. Inleiding                                                                                                       | 27 |

|                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2. Algemene principes stads- en gebiedsontwikkeling                                                                     | 28 |
| 5.3. Strategische gebiedsontwikkeling op siteniveau                                                                       | 29 |
| 5.3.1. Strategische sites met een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling                            | 30 |
| 5.3.2. Strategische sites met sterke regierol in het proces gecombineerd met faciliterende actieve rol in de ontwikkeling | 51 |
| 5.3.3. Strategische sites met enkel een faciliterende rol                                                                 | 56 |
| 5.4. Strategische inzet in wijken en deelgemeenten                                                                        | 60 |
| 5.4.1. Wijkstructuurschetsen als strategisch kader                                                                        | 60 |
| 5.4.2. Oude Bareel – Sint-Amansberg                                                                                       | 68 |
| 5.4.3. Stadsvernieuwingsprojecten: wijk voor wijk aanpak in de 19 <sup>de</sup> -eeuwse gordel                            | 70 |

# Voorwoord

Beste lezer  
Beste Gentenaar

De maatschappij én onze stad veranderen voortdurend en aan een razendsnel tempo. Gent stopt niet met groeien, wel integendeel. Gent groeit en bloeit als nooit tevoren. Met meer mensen, meer infrastructuur en meer bedrijvigheid, maar dat allemaal op dezelfde ruimte. Hoe we die ruimte invullen en hoe we de leefbaarheid voor elke ruimtegebruiker bepalen valt of staat met ons ruimtelijk beleid.

Het ruimtelijk beleid heeft niet als doel meer ruimte in te nemen, maar moet er voor zorgen dat de ingenomen ruimte optimaal wordt ingevuld en aangewend. Dat er zo goed mogelijk wordt voldaan aan huidige noden én dat er marge is voor toekomstige noden. Van onschatbare waarde zijn ademruimte, bewegingsvrijheid en open ruimte voor de Gentenaar.

De coronacrisis maakt duidelijk dat voldoende woonruimte voor alle Gentenaars en de nabijheid van groene, publieke ruimte een enorme impact hebben op onze fysieke en mentale gezondheid. Mensen trekken massaal naar buiten om te wandelen en te fietsen. In het ruimtegebruik van de toekomst mogen we daar niet blind voor zijn. Een goede en open leefomgeving moet er niet alleen zijn voor ons, maar ook voor de toekomstige generaties. Deze crisis maakt duidelijk dat we onze stad veerkrachtig en toegankelijk moeten inrichten.

We streven de komende jaren dan ook naar een evenwichtig beleid, een beleid op mensenmaat, een beleid dat inspeelt op de actuele noden van de Gentenaars én dat aandacht heeft voor de maatschappelijke spanningen en uitdagingen. Een beleid dat ruimte biedt.

Dergelijk evenwicht kan alleen maar ontstaan en behouden blijven als we vertrekken vanuit een doordacht adaptief ruimtelijk beleid. Een beleid dat vorm geeft aan de stad van de toekomst en dat permanent afgetoetst wordt aan drie uitgangspunten: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke en maatschappelijke draagkracht. Niet alleen op korte, maar ook op lange termijn.

Omdat de ruimtelijke behoeften snel kunnen veranderen, moeten we dat ruimtelijk beleid – binnen een aantal klijtlijnen – ook op een flexibele manier kunnen bijsturen. Daardoor verschuift het accent in stadsontwikkeling van meer grootschalige nieuwe gebiedsontwikkeling naar een geleidelijke transformatie van de bestaande stedelijke ruimte. Via stadsvernieuwingprojecten willen we bepaalde wijken of stadsdelen een nieuw elan geven en er de levenskwaliteit van alle inwoners verhogen, en dit niet enkel via ruimtelijke ingrepen. Daarbij is een totaalaanpak nodig met aandacht voor onder andere betaalbare huisvesting en nieuwe en betaalbare energievormen. Langetermijnplanning met aandacht voor inspraak, participatie en co-creatie is daarbij een basisvereiste.

De inhoudelijke krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verankerd in de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent. Het bestuursakkoord 2019-2024 geeft op hoofdlijnen de prioriteiten aan waarop deze legislatuur zal ingezet worden. De strategische en de operationele doelstellingen uit het Meerjarenplan 2020-2025 vatten de prioriteiten in de reguliere werking van verschillende diensten en (master)projecten en programma's. Deze beleidsnota geeft een nadere uitwerking en onderbouwing van deze beleidskeuzes.

**Sami Souguir**  
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

**Mathias De Clercq**  
Burgemeester, Stedelijke vernieuwing

Gent, 1 april 2021

# 1. Verloop van het traject

Voor deze beleidsnota konden we terugvallen op een omvattend ruimtelijk kader dat de voorbije jaren reeds werd uitgedacht en neergepend. Zo biedt onder andere de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent een kapstok en denkkader waarbinnen deze beleidsnota werd opgebouwd (infra punt 2).

Aan de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent ging een breed participatief traject vooraf, wat maakt dat de uitwerking daarvan terug te vinden is in deze beleidsnota.

Bij de opmaak van Ruimte voor Gent vervulden verschillende actoren een rol. Daarom liep overleg en terugkoppeling als een rode draad doorheen het proces. Naast heel wat stadsinterne overlegmomenten werd van bij het prille begin de vinger aan de pols gehouden via een denktank, samengesteld uit een diverse groep Gentenaars. Er werd hier ook verder gekeken dan de ruimtelijke planning. Parallel aan, en sterk verbonden met het inhoudelijk traject, liep er ook een breder en intens communicatie- en participatietraject. Om een zo divers mogelijk publiek te bereiken gebeurde de communicatie via verschillende kanalen, zowel online als offline.

In het voorjaar van 2015 werd er via de website een oproep gedaan aan Gentenaars, Gentgebruikers en alle geïnteresseerden om hun idee voor het Gent van de toekomst in te sturen. Er werden 234 ideeën ontvangen. Uit die ideeën werden er 8 'ruimtepiloten' geselecteerd. Ideeën die verder onderzocht werden door de Stad, de indieners en experts. In het verdere traject werden er onder andere workshops, een tentoonstelling, een debatavond en een toekomstgesprek georganiseerd alvorens het openbaar onderzoek aanvang nam in 2017. Na goedkeuring van de Structuurvisie in 2018 werd de visie breed gecommuniceerd naar het publiek door onder andere het verspreiden van een brochure en een fietskaart.

Ook voor lopende en toekomstige projecten opgenomen in deze nota is participatie van burgers, belanghebbenden en diverse stakeholders een prioriteit en een onlosmakelijk gegeven bij het in kaart brengen van een beleid dat ruimte biedt voor onze stad.

Zowel de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, het Projectbureau Ruimte, de Dienst Stedelijke Vernieuwing en Sogent werkten mee aan het voorontwerp van deze beleidsnota. Een voorontwerp van de beleidsnota werd besproken met de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO). Na kennisname van de ontwerpbeleidsnota door het college van burgemeester en schepenen zal deze besproken worden met onder andere de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) en werd deze ook overgemaakt worden aan de GECORO en aan de andere stedelijke adviesraden.

## 2. Het (omvattend) ruimtelijk kader

### 2.1. Het ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid kunnen we omschrijven als het geheel van maatregelen en acties die we als Groep Gent nemen om onze visie op de stadsontwikkeling te concretiseren. Dit gebeurt enerzijds door zelf als stedelijke overheid initiatieven inzake ordening, bestemming, ruimtelijke inrichting of ruimtelijk beheer te nemen en anderzijds ervoor te zorgen dat individuele initiatiefnemers en de andere beleidsdomeinen hun doelstellingen en opdrachten kunnen realiseren in overeenstemming met de vooropgestelde ruimtelijke visie.

Het ruimtelijk beleid omvat dan ook meerdere aspecten. Deze aspecten kunnen niet los van elkaar worden gezien. Elk aspect is een essentieel onderdeel van één en hetzelfde ruimtelijk beleid en wordt hieronder verder uiteengezet. De visie voor deze legislatuur, de toekomstige uitdagingen en oplossingen hiervoor worden doorheen deze nota verduidelijkt aan de hand van concrete projecten.

### 2.2. Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

Willen we de (leef)kwaliteit van onze ruimte verhogen dan is het nodig om in onze steeds groeiende stad ruimte-efficiënt te werken.

Die doelstelling bereiken vraagt een doordacht en evenwichtig ruimtelijk beleid. Dat beleid ontstaat niet van vandaag op morgen. Het bouwt verder op de structuren en plannen die reeds voorhanden zijn uit voorbije jaren.

De fundamenteën voor het ruimtelijk beleid zijn er dus al. Het is aan ons om daar de komende jaren op verder te bouwen.

Onze Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent dient bij alle ruimtelijke (private en publieke) ingrepen als kompas. Ruimte voor Gent richt zich op een aantal ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen die we indachtig moeten zijn bij het vormen van onze stad. Leefkwaliteit, klimaat, demografie, ruimteneutraliteit en mobiliteit zijn maar enkele van de punten waarbij de Structuurvisie stilstaat. De visienota vertrekt vanuit de overtuiging dat ruimtelijke planning een proces voor, en met, alle bewoners en gebruikers is van Gent.

De sterke visie-elementen uit Ruimte voor Gent komen in vele private en publieke projecten vandaag reeds naar voren en we willen dit alleen maar verder stimuleren. Zo heeft de coronacrisis duidelijk gemaakt dat voldoende woonruimte en nabijheid van groene publieke ruimte onze gezondheid en beweging bepaalt. Met de goedkeuring van RUP Groen kunnen we zelf onze projecten waar water, groen en open ruimte centraal staan realiseren. We stimuleren het hergebruik van bestaande bebouwing en verharding zoals bijvoorbeeld bij de herinvulling en uitbreiding van het Dienstencentrum Gentbrugge. Ook vangen we onze stedelijke groeiruimte bestemmingsneutraal op binnen de bestaande bestemmingen. We zoeken met vele actoren in nauwe co-creatie naar de eigenheid en ruimtelijk samenhang van de wijk bij de opmaak van de wijkstructuurschetsen.

We zorgen voor nabijheid van bijvoorbeeld economische of dienstverleningsfuncties als we nieuwe grotere private woonontwikkelingen vergunnen. Bij de ontwikkeling van het ICC, de Floraliënhof en het Kuipke

zullen we multifunctioneel en veranderingsgericht bouwen stimuleren net zoals we deze visie zullen hanteren bij de verdere herbestemming van kerken en onderbenutte historische gebouwen in de binnenstad.

In de stadsontwikkelingsprojecten is de energietransitie al aan de gang. Dit zien we onder andere met het verwarmingsnet in Tondelier en met het Zawent project in de Oude Dokken. De andere stadsontwikkelingsprojecten leren hieruit en gaan nog verder in de energietransitie. We waken erover dat deze energietransitie voor iedereen toegankelijk en betaalbaar is. Muide-Meulestede en Mariakerke zijn de pilootwijken voor de overschakeling naar gasloos wonen voor bestaande woonwijken. Nieuwe wijken worden fossielvrij en circulair ontworpen en gebouwd. In locaties zoals de verlaten spoorwegsites Arsenaal Gentbrugge en Spoorwegstraat, bekijken we hoe we deze een tijd kunnen inzetten als 'witruimte' om nadien te oordelen wat de meest geëigende functies voor deze stadsontwikkeling zijn. Voor- en studietrajecten zijn reeds volop aan de gang.

Als Gent zijn klimaatdoelstellingen wil halen, moeten we ook aardgas als energiebron vervangen. In eerste instantie voor wonen en de dienstensector, daarna ook voor transport en industrie. Nieuwbouwwijken worden daarom niet meer op aardgas aangesloten. We breiden het bestaande verwarmingsnet uit en verduurzamen het en zorgen voor nieuwe netten, zodat de restwarmte van industriële processen of afvalverwerking kan dienen om gebouwen te verwarmen. Ook andere alternatieven zoals energie uit zon en bodem worden volop benut.



Het stedenbouwkundig instrument 'Bouwblokvisie vergroenen en verweven' zal een eerste geïntegreerde verwevingstoets creëren om de woondruk in de kernstad niet verder te laten toenemen. Dit instrument voorziet in een ruimtelijk kader, dat bestaande bouwblokken optimaliseert en ontpit door in de binnenruimte van het bouwblok open ruimte te creëren. We kiezen er resoluut voor om in de kernstad vooral te verweven, te vernieuwen en te verluchten. Voor verdere uitdieping over dit en andere instrumenten verwijzen we naar de beleidsnota Stedenbouw.

We stimuleren tewerkstelling in projecten door een economische verwevingstoets op te maken en toe te passen. Deze verwevingstoets biedt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar economie en voorzieningen in het woonweefsel toegelaten zijn, waar bijkomende (economische) voorzieningen

verplicht zijn en waar ze wegens de draagkracht van de plek minder gewenst zijn. [Deze economische verwevingstoets is integraal vervat in de bouwblokvisie.](#)

De knooppunten zoals gedefinieerd in Ruimte voor Gent zijn belangrijke aandachtspunten voor de ruimtelijke planning van de komende jaren. Om hier de nodige aandacht aan te schenken worden deze meegenomen in de wijkstructuurschetsen en vormen deze een belangrijk punt in de wijkplannen.

## 2.3. Bestuursakkoord

Er is nood aan bijkomende ruimte maar de ruimte waarbinnen een stad evolueert is beperkt. Creativiteit, een open blik, flexibiliteit en moduleerbaarheid zijn dan ook van uitermate groot belang bij het vormen en inrichten van onze stad. Er wordt gekozen voor een overkoepelende aanpak waarbij stadsplanning hand in hand gaat met leefkwaliteit, klimaatambities, mobiliteitstransitie, vergroening, betaalbaar wonen en de verweving van wonen en economie.

Het bestuursakkoord voorziet in een aantal belangrijke doelstellingen om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. Zo worden de gronden van Groep Gent op Gents grondgebied bijvoorbeeld zoveel mogelijk behouden om zo efficiënt mogelijk de beoogde doelstellingen te bereiken. Sogent maakt een screening van alle goederen in haar patrimonium om na te gaan welke ontwikkelbaar zijn in functie van een groter, al dan niet sociaal, woningaanbod.

Sogent wordt ook ingezet om haar grondpositie te activeren en nieuwe bouw- en financieringsmodellen te ontwikkelen, in eerste instantie voor sociale woningen, ten tweede voor de bouw van budgethuurwoningen en aanvullend voor woningen voor de midden- en hogere inkomens. Niet alleen zal sogent instaan voor het bouwen van sociale woningen en budgethuurwoning, ook via het verlenen van zakelijke rechten aan sociale huisvestingsmaatschappijen draagt sogent bij aan het vergroten van het betaalbaar woonaanbod.

Het RUP Groen bevindt zich momenteel in de besluitvormingsprocedure. Om de landbouwers die, bij de realisatie van het RUP Groen, gronden verliezen te compenseren is beslist om de landbouwgronden in het bezit van het OCMW van Gent in te schakelen op het moment dat deze pachtvrij worden. De vrijgekomen gronden kunnen conform de pachtwet en de wet op de pachtprizen worden ingezet als ruilgronden.

Gronden van de Groep Gent met als bestemming natuur, park of bos worden op het moment dat ze vrijkomen zoveel mogelijk effectief gebruikt voor natuur of bos. We werken een plan van aanpak uit in functie van een resultaatgerichte grondregie.

Om duurzame economische groei mogelijk te maken, is er nood aan voldoende ruimte om te ondernemen en toegevoegde waarde te creëren. Extra aandacht bij ruimtelijke initiatieven gaat daarom naar het verdichten en intensief ruimtegebruik waarbij we ook streven naar synergie en clustering van bedrijven. We zetten daarbij in op de sanering van brownfields zoals bijvoorbeeld in de voorbereiding op de toekomstige ontwikkeling van de Afrikalaan. Het ruimtelijk-economisch beleid houdt ook rekening met de noden voor verschillende bedrijfsvormen en fases waarin een bedrijf zich kan bevinden, zoals onder andere start-ups en scale-ups. Er werd een studie opgestart om de economisch-ruimtelijke noden in kaart te brengen, deze studie zal in 2021 meer duidelijkheid brengen waar we naartoe willen en moeten gaan om deze bedrijven te faciliteren. [De Dienst Economie voert momenteel een economisch ruimteonderzoek. De doelstelling van dit onderzoek is om een kwantitatieve en kwalitatieve analyse te hebben van de economische ruimte vraag op middellange en lange termijn van verschillende economische sectoren, de hieraan gekoppelde typologieën en een bruikbaar en aanpasbaar monitoringinstrument. De ruimte vraag](#)

**Met opmerkingen [VBS1]:** Verduidelijking op vraag van Gecoro over deze studie

is immers een dynamisch gegeven. In het najaar van 2021 moet het onderzoek afgerond zijn en zal hierover gecommuniceerd worden.

Een belangrijk element bij de transformatie binnen de bebouwde ruimte is het blijvend streven naar een maximaal gedeeld ruimtegebruik. Hierbij wordt gekeken naar de verschillende maatschappelijke actoren in een bepaalde buurt, zoals verenigingen, bedrijven, scholen en de buurtbewoners. Ook andere tijdelijke invullingen en herbestemming van bijvoorbeeld kerken kunnen bijkomende ruimte voor onder andere een versterkte en geïntensifieerde buurtwerking creëren. Hierbij denken we niet alleen aan cultuur maar ook aan buurtfuncties, educatieve functies, gemeenschapsvoorzieningen en andere economische functies.

In het bestuursakkoord worden de ambities op vlak van stadsvernieuwing verder uitgebreid. Ledeberg Leeft en Bruggen naar Rabot zijn stadsvernieuwingsprojecten die verder worden afgewerkt. Andere stadsvernieuwingsprojecten zoals Muide Meulestede Morgen, En Route Dampoort- Sint-Amandsberg en Nieuw Gent Vernieuwt, waarvan het planningsproces vorige legislatuur werd opgestart, worden de komende jaren volop in uitvoering gebracht. In het stadsvernieuwingsproject Het Getouw wordt de voormalige UCO-site verder afgewerkt en het Bloemekenspark gefinaliseerd. Tot slot is het ook de ambitie om in deze legislatuur nog drie bijkomende stadsvernieuwingsprojecten in de steigers te zetten. Het gaat om de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham, de Bloemekenswijk (los van Het Getouw) en de tweede fase voor de Brugse Poort.

## 2.4. Efficiënt ruimtegebruik

Waar we als publieke actor de leefkwaliteit en de ruimte-efficiëntie zelf willen verhogen, zetten we op strategische plekken programma's, masterprojecten en projecten voor stadsvernieuwing en stadsontwikkeling op. We hanteren hiervoor een geïntegreerde programma- en projectwerking en een vernieuwd samenwerkingsmodel.

De doelstelling van dit samenwerkingsmodel is om vanuit een breed gedragen en gedeelde visie onze stadsontwikkelingsprocessen efficiënter en performanter te maken. We pakken daarbij alle stadsontwikkelingsprojecten op dezelfde, geïntegreerde manier aan en we hanteren een heldere methodiek voor nieuwe (master)projecten, zowel inhoudelijk als organisatorisch.

Door de stadsinterne processen te verfijnen komen we tot een globaal overzicht van de vastgoedpositie van de Groep Gent en kunnen we de werking hiervan optimaliseren.

Bijkomend staat een co-creatieve aanpak met stakeholders voorop en trachten we op een optimale manier samen te werken met andere overheden, onder meer met een geïntegreerde adviesverlening bij hun strategische projecten.

Ook naar de burger toe werken we aan nieuwe manieren en platformen waarmee we kunnen communiceren. We maken een Gents "vastgoedinformatieplatform" waarbij de burger in één oogopslag alles kan te weten komen over een bepaald perceel in de stad en waar alle bestaande planningsinstrumenten worden samengebracht. Voor nieuwe planningsinitiatieven en belangrijke ruimtelijke beleidskeuzes wordt de burger steeds voldoende geïnformeerd via verschillende kanalen, informatievergadering en inspraakmomenten, die per project, op maat worden op poten gezet.

We zoeken naar inventieve oplossingen waarbij we de beschikbare ruimte en het bestaande patrimonium op een efficiënte(re) manier inzetten. Om die ambitie waar te maken, kiezen we voor ruimteneutraliteit.

de behoefte aan bijkomende woningen, ondersteunende voorzieningen en bedrijvigheid vangen we op een

~~duurzame manier op binnen de bestaande harde bestemmingen. We vullen de bestaande harde bestemmingen beter in en herbestemmen dus per saldo geen zachte bestemmingen in functie van die bijkomende behoeften. We zorgen dat de groei maximaal op de gewenste, strategische plekken terecht komt. De zachte bestemmingen zijn de agrarische en de groene bestemmingscategorieën. In Ruimte voor Gent hebben we deze principes vastgelegd.~~

Het begrip ruimteneutraliteit in Ruimte voor Gent vertrekt vanuit de monitoring van de verhouding tussen harde en zachte bestemmingen. Het monitort niet de feitelijke verhouding van bebouwde versus onbebouwde ruimte of stelt geen harde resultaatsverbintenis omtrent de werkelijk aangesneden ruimte of rond de feitelijke verhardingsgraad. In Ruimte voor Gent zit rond deze laatste elementen wel een belangrijke engagementsverbintenis vanuit de krachtlijnen rond slim verdichten en vergroenen. Dit engagement vertaalt zich o.a. in het RUP Groen, de bouwblokvisie en de aandacht voor bijvoorbeeld het strategisch project van de Groenklimateassen. Samen met de inzet op de andere strategische stadsontwikkelingsprojecten werken we stapsgewijs verder aan dit engagement.

Met opmerkingen [VBS2]: Input DSPR: vraag Gecoro

We monitoren de ruimteneutraliteit jaarlijks. De nulmeting ligt op 1 juli 2017. We voegen bij elk gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) de monitoring van de ruimteneutraliteit.

## 2.5. Ontwikkelingsgericht denken en handelen

Zoals eerder reeds aangehaald zijn er een aantal aspecten essentieel in een ontwikkelingsgerichte aanpak. Hieronder bespreken we kort de belangrijkste.

### 2.5.1. Duidelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling

Een zogenaamde 'ruimtelijke planning' is de vertrekpositie voor een doordacht en evenwichtig ruimtelijk beleid. Dit aspect is een continu en dynamisch proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteitsvolle ordening van de ruimte en van de realisatie ervan. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit staan in dit planningsproces voorop evenals een gerichtheid op uitvoering. De wijkstructuurschetsen zijn voorbeelden hoe we in deze legislatuur samen met alle relevante actoren en na een breed participatietraject een visie op de verdere ontwikkeling van verschillende wijken willen formuleren in tekst en tekeningen. In sommige gevallen gaan deze wijkstructuurschetsen ook samen met wijkmobiliteitsplannen, waarbij ook vooraf een participatietraject wordt opgezet.

Met opmerkingen [VBS3]: Vraag Gecoro

Ruimtelijke projectwerking is de volgende stap in het proces: het zorgen voor de effectieve en efficiënte uitvoering van de eerder geformuleerde visie of strategie. Om er voor te zorgen dat de essentie van de ruimtelijke opties wordt gerealiseerd, nemen we als overheid zelf op strategische plekken het initiatief om de ruimte te 'ordenen' en de uitvoering te regisseren. Daarbij beschikken we over een groot instrumentarium zoals verordenende plannen (onder andere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of RUP's), publiek-private samenwerkingsvormen, eigen bouwprojecten, contracten, subsidies, enzovoort.

We doen aan visievorming via verschillende kaders zoals masterprojecten of wijkstructuurschetsen, die later aan bod komen in deze nota. Hiervoor wordt ook verwezen naar het schema ruimtelijke ordening en stedenbouw, zoals hieronder afgebeeld. De belangrijkste instrumenten in deze zijn de Bouwblokvisie en de nota Ruimte voor Gent, deze instrumenten vormen de basis voor onze visie en kunnen ons leiden in de uitdagingen van deze legislatuur. Op die manier wordt ook afgetoetst waar en wanneer nieuwe planningsinitiatieven nodig zijn.

## Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw



### 2.5.2. Strategische gronden en panden

Als voortdurend groeiende stad is het van essentieel belang om blijvend op zoek te gaan naar strategisch gelegen gronden en panden, het zogenaamde grond- en pandenbeleid. Dit aspect omvat het actief optreden als overheid gericht op een geheel van maatregelen om over strategisch gelegen gronden en panden te beschikken. Deze gronden en panden stellen we op het gepaste ogenblik ter beschikking van actoren die naast specifieke stedelijke doelstellingen ook de ruimtelijke doelstellingen kunnen realiseren.

Specifiek voor gronden en gebouwen van de Groep Gent hanteren we het strategisch vastgoedbeleid als hefboom voor leefkwaliteit en ruimte-efficiëntie. We ontwikkelen een werkbaar kader om onze grondpositie te overzien. Het is daarbij van belang dat we de eigen grondposities van de Groep Gent maximaal inzetten om onze doelstellingen bijvoorbeeld op het vlak van groen, wonen en economie, zoals geformuleerd in Ruimte voor Gent, maar evengoed om de versterking van de culturele en publieke voorzieningen te realiseren. De gronden die eigendom zijn van het OCMW van Gent worden ingezet voor sociale investeringen en kunnen ingezet worden om de doelstellingen van de Groep Gent te realiseren, mits het principe van de wederkerigheid. Ook voor de realisatie van meer bos en natuur zullen we geschikte gronden zelf verwerven of afspraken maken met partners om deze gronden in te richten voor onder andere bos, natuur en landbouw. Het RUP Groen verschaft daarbij de rechtszekere basis. Verder zijn er nog heel wat voorbeelden waarvoor dit strategisch grond- en pandenbeleid nuttig kan zijn, zo ook voor de realisatie van stadslandbouwprojecten of het realiseren van bepaalde doelstellingen zoals (sociaal) wonen.

Verschillende departementen en partners binnen de Groep Gent stellen momenteel een nota Neutraal Vastgoedbeheer op. Dit zou een algemene richtlijn kunnen worden die we kunnen hanteren voor de vraag hoe we binnen de Groep Gent met ons eigen vastgoed omgaan. Deze nota zal enkele principes vooropstellen, zoals het wederkerigheidsprincipe, multifunctioneel ruimtegebruik, duurzaam omgaan met percelen enzovoort. [De randvoorwaarden voor een toekomstig strategisch kader worden hiermee voorbereid.](#) Een belangrijk aspect hiervan is de inventarisering van het bestaand vastgoed binnen de volledige Groep Gent. [Er wordt concreet gewerkt aan een degelijke inventarisatie van de eigendomsposities, geconsolideerd voor zowel Stad Gent, OCMW Gent als sogent. Hiervoor is ook een IT-project in onderzoek.](#)

## 2.6. Nieuwe planningsinitiatieven

We zetten in eerste instantie in op het afwerken van de lopende planningsinitiatieven. Daarnaast zal er in de loop van de legislatuur steeds een noodzaak zijn om verordenende plannen te wijzigen zodat we de visie vanuit Ruimte voor Gent daadwerkelijk kunnen uitvoeren. Dergelijke planningsinitiatieven worden opgestart als er een duidelijke aanleiding voor is. Deze aanleiding kan komen vanuit een kwalitatief projectvoorstel, maar evengoed kan een stedelijk masterproject hiervoor een aanleiding zijn. Ook vanuit opgemaakte beleidsvisies kan deze noodzaak gedetecteerd worden. Zo zullen de wijkstructuurschetsen ook inzicht geven waar in de toekomst nood is om een planningsinitiatief op te starten en wat hierin de voornaamste visie-elementen zijn.

In het bestuursakkoord werd vooropgesteld dat “bestemmingsplannen ouder dan 15 jaar worden systematisch aangepast aan Ruimte voor Gent”. Deze beleidsdoelstelling wordt zeker uitgevoerd maar moet worden genuanceerd en aangepast aan de huidige, voorliggende planningsinitiatieven en de capaciteit van de diensten. Concreet werden de bestaande bestemmingsplannen reeds gescreend bij de opmaak van Ruimte voor Gent en wordt hieruit verder gewerkt naar een gedragen visie voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Niet alleen gaan we, waar nodig, nieuwe planningsinitiatieven starten op basis van de principes uit Ruimte voor Gent, ook zetten we in op het opmaken van de wijkstructuurschetsen (zie verder in de nota), dewelke zeker tot nieuwe planningsinitiatieven zullen leiden. De wijkplannen (bestaande uit wijkstructuurschetsen en wijkmobiliteitsplannen) zullen een goed beeld geven van waar er acute noden zijn op het gebied van planningsinitiatieven. Op die manier zullen de bestaande bestemmingsplannen op een logische wijze worden aangepast op basis van reële noden. Voor bijvoorbeeld grote delen van de groeistad (= 20ste-eeuwse gordel, zie verder) worden nu wijkstructuurschetsen gemaakt, waaruit we zullen kunnen werken aan een visie voor de toekomst op het gebied van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

## 2.7. Instrumentendecreet

De Vlaamse Regering wil haar strategische visie op het omgevingsbeleid (voorheen gekend als de betonstop) realiseren door middel van dit decreet, waarvan het ontwerp nu op tafel ligt. Daarbij wordt onder andere het woord betonstop ingeruild voor bouwshift en wordt dit begrip verder uitgediept. Het uitgangspunt hiervan is dat er zo weinig mogelijk open ruimte nog wordt aangesneden. Hiervoor wil de Vlaamse regering de regie bij de steden en gemeenten leggen. Dit houdt in dat de Stad zelf verantwoordelijk zal zijn voor planschade indien een woonuitbreidingsgebied zal worden omgevormd tot natuur of landbouwgebied.

De impact van planschade en planbaten is steeds één van de factoren die in beeld moeten gebracht worden bij beleidsbeslissingen rond planningsinitiatieven. Het ontwerpdecreet voorziet ook de opmaak van een schaderamingsrapport, wat toelaat deze impact beter in te schatten.

Het beleid rond het aansnijden van de resterende woonuitbreidingsgebieden in Gent werd vastgelegd in Ruimte voor Gent. We hebben in Gent nog drie grotere woonuitbreidingsgebieden, de overige gebieden zijn restpercelen te midden van het woonweefsel waar een inbreiding ook toegelaten is volgens de huidige voorschriften voor woonuitbreidingsgebied.

Deze drie grotere woonuitbreidingsgebieden (hierna WUG) zijn:

1. WUG Baarledorp;
2. WUG Noordhout in Baarle;
3. WUG Bassebeek in Drongen.

In Ruimte voor Gent werd voor deze drie gebieden het volgende bepaald:

- WUG Baarledorp en Noordhout kunnen beperkt worden aangesneden, maar enkel voor sociale huisvesting. Binnen het WUG Noordhout wordt 8 à 9 hectare open ruimte gevrijwaard in functie van landbouw.
- WUG Bassebeek kan niet langer worden aangesneden en dient haar open-ruimtefunctie te behouden.

## 2.8. Toekomstvisie

De huidige maatschappelijke context is voortdurend in verandering. De coronacrisis heeft ons duidelijk gemaakt hoe snel de ruimtevrage van bewoners in de stad kan wijzigen. Dit doet ons nadenken over de toekomst, niet alleen op korte termijn maar ook op lange termijn.

Uit Ruimte voor Gent kwamen reeds heel wat maatschappelijke trends naar boven drijven. Een aantal van deze trends zijn zich momenteel verder aan het uitdiepen, zowel in de negatieve als in de positieve zin. Wat recent heel manifest naar boven is gekomen is de nood aan groene publieke ruimte. Daarnaast zien we ook een aantal economische trends waarbij zich grote verschuivingen uittekenen die ook gevolgen zullen hebben voor de ruimtelijke planning op lange termijn. Denk maar aan de nieuwe manieren van winkelen, werken en wonen.

De huidige instrumenten voor ruimtelijke planning zijn nog steeds geschikt om deze wijzigingen te ondervangen. Het is dan ook de bedoeling om in de huidige legislatuur vooral in te spelen op problemen wanneer deze zich voordoen en continuïteit te garanderen.

Met opmerkingen [VBS4]: Opm Commissie SSW

### 3. Strategische kaders voor toekomstige ontwikkelingen

Om mee uitvoering te kunnen geven aan de opties uit Ruimte voor Gent starten we deze legislatuur de volgende thematische (strategische) ruimtelijke planningsprojecten op. De uitwerking hiervan vertaalt zich in de eerste plaats in eerder generieke beleidskaders waarin visievorming en strategie voorop staat. Vooral in de volgende legislatuur zullen hieruit projecten voor stadsontwikkeling worden opgestart en/of op het terrein zichtbaar worden.

#### 3.1. Strategisch kader voor Groenklimaatassen

We versterken de acht groenklimaatassen. Zij vormen een recreatieve, ecologische en landschappelijke verbinding tussen het buitengebied – en in het bijzonder de vijf groenpolen – en het centrum. De 5 groenpolen zijn de Gentbrugse Meersen, Parkbos, de Vinderhoutse Bossen, Oud Vliegveld en de Bourgoyen, Malem, de Blaarmeersen en de Snejpemeersen. Ze brengen het groen tot diep in de stedelijke ruimte en zorgen voor verkoeling. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie als natuurverbinding, zowel voor fauna als flora. Ook voor fietsers en wandelaars zijn ze comfortabel en aangenaam.



*GKA-systeem: 8 groenklimaatassen, de groene recreatieve ring, de groenknopen en het groene binnenstedelijk netwerk*

De visie op de groenklimaatassen is in Ruimte voor Gent en vroegere beleidsnota's al concreet gemaakt. De komende jaren zetten we in op een geïntegreerde werkwijze en een strategische aanpak. We pakken het geheel van de groenklimaatassen aan, in combinatie met maatwerk. Daarbij maken we voor elke groenklimaatas scherpe keuzes over de wenselijke functies van die assen en het inpassen van de groenklimaatassen in de verschillende stedelijke netwerken. Hiervoor zetten we in de eerste plaats in op de opmaak van een stedenbouwkundige ontwikkelingskaart voor de acht groenassen.

Wegens de vele uitdagingen is het belangrijk de groenklimaatassen versneld naar uitvoering te brengen. Door in te zetten op co-creatie en belanghebbenden te betrekken bij zowel het plannen en ontwerpen als de aanleg en het onderhoud en door de natuurvoordelen van de groenklimaatassen te schetsen, willen we partnerschappen kunnen sluiten met burgers, verenigingen, aanpalende bedrijven en andere overheden om (delen van) de groenklimaatassen te realiseren, missing links weg te werken en te groeien naar robuuste groenklimaatassen. We zetten in op concrete realisaties langs Groenklimaatas 4, Het Westerringspoor en De Pintelaan.

Dit realiseren we samen met coördinerend schepen van openbaar groen, de schepen van mobiliteit en de schepen van klimaat.

### 3.2. Kader voor bescherming bestaande bossen, natuur en parken en de creatie van bijkomend bos en natuur (RUP Groen)

Het RUP Groen werd door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld op 29 september 2020. We werken het RUP Groen en de daaraan gekoppelde onteigeningsplannen verder af. Vervolgens zetten we stapsgewijs in op de uitvoering van de strategie en het daarbij horende flankerende beleid voor de getroffen landbouwers. Zo is onder meer beslist om de pachtvrije gronden in bezit van het OCMW in te zetten als ruilgrond. We zetten de dialoog met de betrokken eigenaars en landbouwers hiervoor onverminderd verder.

Dit realiseren we samen met de schepenen van openbaar groen en landbouw.

### 3.3. Strategisch kader voor de ondergrond (Structuurvisie Ondergrond)

We werken een kader voor de ondergrond uit, zodat de potenties en bedreigingen ervan bij projecten vroeg in het proces zichtbaar worden. We doen dit ook wat betreft energie, met behulp van energiekeerten en energiescans en voor de impact op het archeologisch bodemarchief.

~~Op die manier willen we multifunctioneel gebruik van de ondergrond stimuleren en de nog onontgonnen potenties van de ondergrond niet in gevaar brengen.~~

~~De Structuurvisie bundelt allerlei gegevens over de ondergrond, beschrijft een visie en reikt instrumenten aan om ze te realiseren.~~

De ondergrond is belangrijk voor verschillende beleidsdomeinen en komt dus ook in verschillende beleidsnota's aan bod. Er is vaak een archeologische waarde, we willen de ondergrond ook inzetten in een duurzamer energieverhaal (bodemenergie warmtenetten, etc.). Voldoende ontharding is cruciaal voor de waterhuishouding, inzetten op een ruimte-efficiënt benutten van de ondergrond betekent ook bundeling van kabels, leidingen en rioleringen, verdichten betekent nadenken over ondergrondse constructies, etc.

Afstemming over de beleidsdomeinen heen over het gebruik van die ondergrond is dus noodzakelijk. De ondergrond vormt namelijk de basis voor de natuur, de landbouw, het landschap, de kennis van het verleden en veel stedelijke ontwikkelingen.

Omwille van dit toenemend belang van de ondergrond als onderdeel van een goed ruimtelijk beleid wordt in Ruimte voor Gent heel wat aandacht geschonken aan de ondergrond. Vandaag is er nood aan een geïntegreerde langetermijnvisie op de ondergrond. Kenmerkend aan veel aspecten van het beleidsdomein ruimtelijke planning, vergt ook deze visie een nauwe samenwerking met heel wat andere stadsdiensten en stakeholders. Zo zijn ook de Vlaamse overheid (zoals de Databank Ondergrond Vlaanderen en het Departement Omgeving), nutsmaatschappijen en kennisinstellingen belangrijke partners.

Omwille van de vele linken vraagt de opmaak van de Structuurvisie Ondergrond om een multidisciplinair projectteam. We zullen daarom bij de start van het onderzoek voor de opmaak van deze structuurvisie een bevraging doen bij de relevante partners, zowel intern als extern. Op die manier kunnen we scherpe onderzoeksvragen formuleren, evenals de scope en de finaliteit van het onderzoek bepalen. De basis daarvoor zijn de principes uit Ruimte voor Gent. De opvolging zal projectmatig gebeuren waarbij uiteraard ook de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg nauw zal worden betrokken.

In afwachting van het verder uitwerken van deze structuurvisie, gaan we op projectniveau al heel behoedzaam met de ondergrond om en houden we rekening met de verschillende claims op de ondergrond (geothermie, (energie)netwerken, ondergronds bouwen, archeologie, waterhuishouding, wortelstructuren,...).

### 3.4. Kader voor ruimte voor landbouw

~~Schaarste en prijsstijgingen van de landbouwgrond en hoeves drijven landbouwers weg uit ons buitengebied en het zonevreemd gebruik in de landbouwbestemming neemt toe. In de voorbije jaren verdwenen landbouwgronden in functie van nieuwe verkavelingen, andere economische activiteiten en natuurontwikkeling. Nochtans bestaat landbouwgrond nog steeds meer dan 20% van onze stedelijke oppervlakte en neemt ze dus een belangrijke ruimtelijke plaats in. Tegelijk stellen innovatieve stadslandbouwbedrijven in het stadsweefsel ons als vergunnende overheid voor uitdagingen. Uitdagingen die we moeten aangaan, gezien het belangrijk potentieel van kleinschaligere landbouw in het stedelijke weefsel.~~

~~Ruimte voor Gent stelt een transitietraject naar een verwevende, duurzame landbouw voor die de stad van lokaal voedsel voorziet. Bouwstenen daarvoor zijn korte keten, meervoudig ruimtegebruik en sluitende kringlopen. De ruimtelijke vertaling van deze visie naar een gebiedsgericht, operationeel niveau ligt klaar. Met een gevalideerd ruimtelijk beleidskader kunnen we de openruimtefuncties (landbouw, natuur, bos en landschap) in het Gentse buitengebied evenwichtig afwegen en geïntegreerd benaderen.~~

~~Op 20% van het Gentse grondgebied zijn landbouwers actief. Onze Gentse landbouwers zijn een belangrijke partner in de uitbouw en uitvoering van de voedselstrategie. Daarnaast zijn landbouwers ook beheerder van de Gentse open ruimte en bodem. De Gentse landbouwgebieden spelen een belangrijke rol in een samenhangend groene ruimtenetwerk en kunnen een bijdrage leveren om de stad klimaatrobuuster te maken. Het is daarom belangrijk om erover te waken dat we de beschikbare landbouwgronden maximaal behouden en versterken, zeker omdat die ruimte onder druk staat door andere functies. In de nota beheer OCMW-patrimonium (die momenteel voorligt) hebben we een moratorium op de verkoop van landbouwgrond voor twee jaar ingesteld, om de mogelijkheid te bieden om het landbouwbeleid van de stad verder uit te kunnen werken.~~

~~De studie 'ruimte voor landbouw in Gent' wordt op dit moment geactualiseerd en zal mee de basis vormen voor een stedelijke visie op het landbouw en voedselsysteem. De ruimtelijke vertaling van deze visie zal verder ontwikkeld worden. Met een gevalideerd ruimtelijk beleidskader kunnen we de openruimtefuncties (landbouw, natuur, bos en landschap) in het buitengebied evenwichtig afwegen en geïntegreerd benaderen.~~

~~Voedselproductie in een stedelijke omgeving kan vele vormen aannemen en stelt de vergunningverlenende overheid voor uitdagingen. We wensen de toegang tot gevarieerde productielocaties te vereenvoudigen en willen meedenken om, binnen het vergunningskader, juridische en technische obstakels weg te nemen voor landbouwinitiatieven.~~

We stappen ook mee in het Europees Prosperaproject (looptijd 2019-2023), waarin vijf Europese steden instrumenten voor behoud van open ruimte in peri-urbaan gebied onderzoeken, vergelijken en uitwerken. We onderzoeken onder andere op welke wijze een aantal voorgestelde instrumenten uit 'Ruimte voor Gent' kunnen ingezet worden.

**Met opmerkingen [VBS5]:** Suggestie tekstwijziging kabinet Heyse (via Tom)

### 3.5. Uitwerken van een geschikt ruimtelijk instrumentarium in functie van het klimaatbeleid

We streven ernaar de publieke ruimte verder vorm te geven volgens volgende principes:

- toename van bodemafdichting door bebouwing en verharding een halt toe te roepen;
- de stad vergroenen;

- maximaal inzetten op het groen-blauwe netwerk;
- ruimte voor water creëren;
- sponswerking van de stad maximaliseren;
- in verkoelende infrastructuur voorzien;
- Maximalisering van lokale energieproductie;
- Circulair materialengebruik;
- Et cetera.

We werken als stadsbestuur hiervoor thematische richtlijnen en beleidskaders uit.

In samenwerking met de UGent wordt een warmtezoneringskaart en bijhorend stappenplan opgemaakt waarin wijk per wijk, gebouw per gebouw, wordt getoond welke verwarming het meest geschikt is. Dat moet de basis vormen voor de transitie naar hernieuwbare verwarming voor de hele stad.

Stadsontwikkeling is ook onlosmakelijk verbonden met tendensen op het vlak van hernieuwbare energie: de productie en transport hiervan hebben een impact op de manier waarin we onze ruimte indelen.

### 3.6. Kader voor transitie van de groeistad

De groeistad, zoals gedefinieerd in Ruimte voor Gent als de 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken, heeft nood aan een kader. Het is een belangrijk strategisch thema uit Ruimte voor Gent waarmee we aan de slag gaan. Er zijn verschillende thema's die hierin aan bod kunnen komen zoals eigendomsstructuur, klimaatambities, groennorm, grondgebonden woningen, bijkomend aanbod sociale woningen, betaalbaar wonen, en noem maar op.

De basis hiervoor kan voortkomen uit de wijkstructuurschetsen, die verder in deze nota worden behandeld. De wijkstructuurschetsen zullen voor deze wijken heel wat pijnpunten blootleggen vanuit de buurt zelf, zo wordt de nodige aandacht geschonken aan de thema's die de bewoners zelf echt belangrijk vinden. Dit wordt dan verder uitgewerkt in een kader dat als leidraad kan dienen voor de transitie die deze wijken zullen doormaken.

### 3.7. Kader voor betaalbaar wonen

Wonen hangt nauw samen met stadsontwikkeling en ruimtelijke planning, waardoor een afzonderlijk kader hiervoor zich opdringt. Hoe maken we wonen toegankelijk en betaalbaar voor iedereen en welke initiatieven nemen we hiervoor vanuit stadsontwikkeling en ruimtelijke planning?

We actualiseren de stand van zaken en evalueren gerealiseerde en lopende projecten. Naast het aanpakken van verbeterpunten en gerichte bijsturingen gaan we ook actief opzoek naar bijkomende mogelijkheden en opportuniteiten waardoor een bijkomend aanbod betaalbare woningen versneld gerealiseerd kan worden.

Vanuit ruimtelijke planning bekijken we, onder andere bij de opmaak van nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen, welke tools inzetbaar zijn. We zetten hierbij, zoals bepaald in het bestuursakkoord, vooral in op kwaliteitsvol verdichten, verhogen en op meer woningen, onder meer door het promoten van schakelwoningen. Belangrijk hierbij is om de betaalbaarheid te bewaken. Dit doen we vooral door zelf initiatieven te nemen vanuit het stadsontwikkelingsbedrijf waarbij de eigen grondpositie wordt ingezet.

Binnen het geheel van stadsontwikkelingsprojecten worden er ook 20% sociale woningen voorzien, zoals voorgesteld in de beleidsnota Wonen. Tegen het einde van deze legislatuur zal het grootste deel hiervan gerealiseerd zijn in het project Tondelier, Muide, Meulestede, Sint-Amandsberg en de gebiedsontwikkeling van Oude Dokken en The Loop. Deze realisaties zijn vaak onderdeel van een publiek-private samenwerking en dragen bij tot de 1.200 op te leveren nieuwbouwwoningen. Daar bovenop zal sogent deze legislatuur de voorbereidingen treffen voor een versnelde realisatie van 240 sociale huurwoningen in de Oude Dokken en langs de Koningin Fabiolalaan.

Zoals bepaald in het bestuursakkoord streven we naar minimaal 200 bijkomende budgethuurwoningen, onder meer door een omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen in een aantal lopende projecten. Deze budgethuurwoningen zullen worden verhuurd door Huuringent. Hierdoor wordt er meer aanbod gerealiseerd voor de inkomensgroepen die het financieel moeilijk hebben op de private woningmarkt.

Daarenboven zal door sogent in verschillende projecten worden geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen en formules om betaalbaar te kunnen huren en kopen.

Hieronder een aantal concrete projecten waarbij door sogent al wordt ingezet om het aanbod betaalbare woningen in Gent te verhogen:

1. Sociaal Wonen – Nieuw Gent: Om de sociale huisvestingsmaatschappijen bij te staan in het realiseren van meerdere gelijktijdige projecten, wordt sogent ingeschakeld voor de bouw van circa 60 sociale huurwoningen die vervolgens overgedragen worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

**Met opmerkingen [VBS6]:** Toevoeging op vraag van o.a. Commissieleden, Woonraad, etc.

2. SVK-pilootproject wonen: Dit project is de realisatie van budgethuurwoningen, door een private ontwikkelaar, op gronden van de stad Gent op deze twee sites. De ontwikkelaar zal een erfpacht krijgen op de gronden, en deze woningen realiseren en verhuren aan SVK. Sogent is hierin projectleider, het zakelijk recht zal uiteindelijk verleend worden door de Stad Gent. Het gaat over 40-tal units in totaal.
3. Gemengd project – Kleindokkaai: dit project behelst 50 marktconforme units, 50 sociale woningen en 50 budgethuurwoningen. Deze laatste zullen echter gerealiseerd en verhuurd worden via de oprichting van een coöperatieve. De bedoeling is dat deze coöperatieve de units verhuurt aan haar coöperanten/aandeelhouders. Sogent zal hierbij een erfpacht geven aan de coöperatieve.
4. Budgethuur – Stapelplein: hier worden een 20-tal budgethuurwoningen voorzien. Sogent zal een erfpacht geven aan een ontwikkelaar/investeerder met als voorwaarde om de units te realiseren en te verhuren via Huuringent.
5. CLT-project – Muide-Meulestede: de oprichting van een Community Land Trust via een Stichting van openbaar nut. Sogent geeft de grond in erfpacht aan WoninGent voor het oprichten van 34 woningen. In een later stadium worden deze woningen met erfpachtrecht verkocht aan de eindkopers.
6. Verkrotte woningen – verschillende locaties: sogent is eigenaar van zes woningen verspreid over verschillende locaties in Gent. Via een erfpachtbestek wordt gezocht naar een aannemer die de panden zal renoveren en nadien zal verhuren via SVK Gent.

## 4. Strategische ontwikkeling voor stadsdelen

### 4.1. Gentse Kanaalzone

De Gentse Kanaalzone is het Belgisch onderdeel van de 60 km lange grensoverschrijdende haven North Sea Port. In dit gedeelte hebben 64.000 mensen direct en indirect hun job te danken aan de Gentse haven. 40.000 mensen wonen rondom de haven. Werken en wonen goed laten samengaan, dat is het streefdoel van Project Gentse Kanaalzone. Via tal van projecten wordt deze toekomstvisie stap voor stap op het terrein werkelijkheid. Dit werk willen we in een snel veranderende grensoverschrijdende havencontext ook het komende decennium verderzetten.

Het door de zes betrokken partners <sup>1</sup> goedgekeurde strategisch plan 'Welvarende kanaalzone' omvat de ontwikkelingsvisie voor een geïntegreerde en duurzame toekomst voor de kanaalzone. Een uitvoeringsprogramma maakt het beleid ook sinds 2007 zichtbaar en zorgt voor een doordachte kwalitatieve groei vanuit de volgende vier doelstellingen:

1. Werken aan een duurzame haven als economische motor van de ruime regio
2. Werken aan leefbare dorpen en wijken
3. Werken aan bereikbaarheid
4. Werken aan natuur, landbouw en landschap

Deze legislatuur werken we als één van de dragende partners proactief mee aan het actualiseren van de strategische visie en het scherp stellen van de uitdagingen voor het komende decennium.

Binnen de brede waaier van visievorming over planningsinitiatieven tot concrete projectrealisaties op het terrein staan volgende initiatieven op stapel:

1. Via toekomstgesprekken verkennen en benoemen we de nieuwe uitdagingen en stellen we waar nodig het strategische masterplan bij. Een **evaluatie- en toekomstperspectievennota 2020**, welke wordt opgemaakt door het Projectbureau Gentse Kanaalzone is hiervoor de opstap.
2. We zoeken naar een versterkte link en samenwerking over de landsgrens heen. Vanuit de nieuwe realiteit van een gefuseerde grensoverschrijdende haven maken we werk van een intensere samenwerking vanuit het geloof dat de schijnbare tegenstelling tussen de hoog dynamische haven en de lage dynamiek van de woon- en natuurkernen overwonnen kan worden. De ruimere regio – heden geduid onder de werktitel **North Sea Port District** - wil mee de vruchten plukken van de nieuw ontstane dynamiek in het verlengde van de haven-fusie. Het eerste product van de 'Werkagenda', opgesteld in overleg tussen de beide provincies en omliggende gemeenten, willen we via ruimer stakeholdersoverleg uitdiepen en verbreden om zo te komen tot een gemeenschappelijke opgave en concrete samenwerking.

<sup>1</sup> Het netwerk Gentse Kanaalzone is een vrijwillige projectgerelateerde samenwerking op basis van gelijkwaardigheid tussen de drie beleidsniveaus met name Vlaamse Overheid, Provincie Oost-Vlaanderen en de lokale besturen van de Stad Gent en de gemeenten Evergem en Zelzate. Als zesde partner is ook North Sea Port betrokken.

3. In het kader van de **windwerkgroep** voor de Gentse Kanaalzone wordt er in overleg met alle stakeholders (bewonersgroepen, operatoren, overheden, North Sea Port) werk gemaakt van een ruimtelijk afwegingskader en een draaiboek voor draagvlakcreatie. De doelstellingen zijn viervoudig:
  - a. Komen tot een beter overzicht, meer onderlinge afstemming en overleg;
  - b. Werken aan een beter kader, optimale schikking en waar mogelijk fasering;
  - c. Definieren van bijkomende locaties waar windmolens kunnen worden geplaatst;
  - d. Streven naar een beter draagvlak en betrokkenheid met de omliggende bewoners en bedrijven.
4. Het **strategisch project Moervaartvallei**, fase 2 wordt opgestart als een vervolg op de eerder bereikte consensus tussen de landbouw- en natuursector samen met de andere partners. Hiermee worden de afspraken uit de eerder bereikte raamovereenkomst verder nagekomen. Dit zal leiden tot een nieuw gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan fase 2 en de effectieve realisaties van de hectares natuur gelinkt aan de havenontwikkeling en de daaraan gekoppelde rechtszekerheid voor de haven. Dit project is in samenwerking met de schepen van openbaar groen.
5. Naast de huidige ombouw van de R4WO zorgen we, samen met het projectbureau Gentse Kanaalzone, de Werkvennootschap en in samenwerking met schepen van mobiliteit, voor de gelijktijdige uitrol van een **raamplan voor fietsinfrastructuur** alsook in het uitwerken van het **raamplan voor de tijdelijke zuidelijke havenring**. Het opzet is het verleggen van het doorgaand verkeer tussen Meulestedebrug en de Pauwstraat van de New-Orleansstraat naar de Port Arthurlaan. We beogen hiermee een dubbele finaliteit: de leefkwaliteit en verkeersveiligheid van de wijk Muide-Meulestede verbeteren alsook het blijvend functioneren van de bestaande economische activiteiten en de tewerkstelling in dit gebied.



6. Met het **strategisch project trein-Gent-Terneuzen**, in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen, North Sea Port, gemeente Terneuzen en de provincie Zeeland, exploreren we hoe het netwerk van spoorinfrastructuur verder kan worden uitgebouwd tot een tweede ruimtelijke en economische drager van de Kanaalzone Gent – Terneuzen. Belangrijk hierbij is de ondertekening van een intentieverklaring Rail Ghent Terneuzen waar alle relevante stakeholders zich scharen achter een gemeenschappelijke visie voor het grensoverschrijdend spoornetwerk voor goederen en personen. Dit om aansluitend bij de beoogde modus-verschuiving naar een aandeel van 15% goederenspoorvervoer ook een alternatieve modus te bieden voor werknemers binnen de kanaalzone en binnen het ruimer functioneren van de vervoersregio. Het strategisch project wil een helder toekomstbeeld, adaptief in tijd, schetsen voor een verbeterd openbaar vervoer met spoor

als ruggengraat. Als opstap zal tevens worden gekeken naar quick wins via de realisatie van mobipunten. Langerbrugge-eiland en Oostakker zijn daarin bijzonder kansrijk. Een mobipunt is daarbij een herkenbare plek met een divers aanbod aan vervoersmogelijkheden. Deze vervoersmodi zijn op elkaar afgestemd en worden bij voorkeur aangevuld met extra diensten. Het mobipunt wordt ruimtelijk ook optimaal georganiseerd. Doel van de mobipunten is de combimobiliteit te faciliteren: de toegang tot en overstap tussen de verschillende vervoersmogelijkheden.

7. Vanuit de ambities om verder in te zetten op een duurzame modal shift die geen vervoersarmoede veroorzaakt, een groene energietransitie en een circulaire economie is naast investeren in spoorinfrastructuur ook de vierde modus, deze van de **buisleidingen** een belangrijk spoor. Met het project **Clean Underground Sustainable Transport (CUST)** onderzoeken North Sea Port, de Stad Gent samen met de andere partners binnen Smart Delta Resources de grootschalige uitrol van buisleidingeninfrastructuur binnen en buiten het havengebied voor uitwisseling van (rest)stromen. Samenwerking tussen overheden over de grens heen zal nodig zijn om de gewenste/kansrijke tracés planologisch en juridisch mogelijk te maken. We zijn er van overtuigd dat in de verdere uitrol en verfijning van twee netwerksystemen – spoor en buis – een geïntegreerde ruimtelijke benadering en een streven naar bundeling zal resulteren in voordelen voor beide modi.
8. Aanvullend kunnen tot slot ook lopende initiatieven van masterplanning en scenario-onderzoek aanleiding geven voor eventuele nieuwe planinitiatieven:
  - a. **Masterplan Langerbrugge-eiland:** doelstelling is om naar aanleiding van de noodzakelijke renovatie van de vakwerkbrug het toenemend fietsverkeer los te koppelen van het gemotoriseerd verkeer via een beperkte herschikking van grondposities op Langerbrugge-eiland. Via scenario-analyse wordt met de betrokken bedrijven gezocht naar gedeelde winsten van grondposities gekoppeld aan ruimte voor nieuwe warmteklanten geclusterd op de beschikte terreinen van Stora Enso.



© Stad Gent - Christophe Vander Eecken

- b. **Elektriciteitscentrale Langerbrugge:** de uitdaging blijft om een passende invulling te vinden die goed aansluit bij het beschermd patrimonium en kan worden verzoend met de nabijheid van SEVESO-inrichtingen. In overleg met de eigenaar en de betrokken overheden werd in 2020 een traject gevoerd voor matchmaking tussen gebouw, programma/gebruik en investering. Via overleg willen we de spanning tussen de uitdagingen omwille van erfgoedwaarde en een haalbare/betaalbare invulling wegnemen, dit ook om de verdere verloederding te counteren. Het beeldbepalende karakter van de site vraagt vooral maatwerk.

Goed nabuurschap, een leefbare en duurzame balans tussen wonen en werken is het blijvend streven van de geïntegreerde projectwerking Gentse Kanaalzone. We werken zowel op de versterkte relatie Stad-Haven als Haven-Regio. Met de komende plan- en projectinitiatieven dragen we bij aan:

1. de verduurzaming van de haven als ecosysteem en de verdere uitbouw van een circulaire haven;
2. het stimuleren en faciliteren van een beduidend hogere hernieuwbare energieproductie;
3. het waarborgen van de leefkwaliteit voor de woonomgeving;
4. de verdere inrichting van alle koppelingsgebieden (16 in totaal, circa 500 ha in oppervlakte), samen met de schepen van openbaar groen, als kwalitatieve overgangszones tussen haven en omgeving, met blijvende aandacht voor hun bufferende rol maar ook met mogelijkheden voor extra programma (bv waterbuffering of vanuit voedselstrategie en korte keten) mee opgebouwd vanuit co-creatieve trajecten en gedeeld beheer;
5. de verbetering van het collectief vervoer in het hele havengebied;
6. de bundeling van infrastructuren;
7. de nabijheid als troef, bv. voor uitwisseling van restwarmte tussen bedrijven maar ook naar omliggende (nieuwe) woonwijken.

## 4.2. Zuidelijke Rand

Deze legislatuur wordt werk gemaakt van de opstart van gebiedsregie in de Zuidelijke Rand. In dit gebied liggen economische projecten zoals Eiland Zwijnaarde, Stadionsite, UCB-site, bedrijventerreinen Zuid, The Loop, enzovoort. Maar ook de ontwikkeling van de site UZ Gent en van de site Maria Middelaars hebben een grote impact. Verder lopen er ook nog projecten als het Parkbos, De Deyne-site, de ombouw van de E40, R4, Oudenaardse- en Kortrijksesteenweg, de aanleg van tramlijn 7, enzovoort. Bovendien willen we de kernen van de 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem versterken, verkeersveilig en leefbaar maken. Uitgewerkte regie voor dit gebied moet ervoor zorgen dat al deze projecten op elkaar worden afgestemd, dit doen we onder andere door het opmaken van wijkplannen (wijkstructuurschetsen en wijkmobiliteitsplannen).

### 4.3. Kouter- en Leieland

In het buitengebied is het van belang de verschillende openruimtefuncties op een geïntegreerde en gebiedsgerichte manier te benaderen. Naast de opstart van het project Kouter- en Leieland richten we een multidisciplinaire werkgroep op die kan inspelen op kansen voor het versterken van de openruimtefuncties in het buitengebied én gericht op zoek kan gaan naar opportuniteiten. Ook voor landschap en de landschapsstructuur ontbreekt een sterk beleidskader voor de betrokken buitengebieden. De eerdere studie Kouter- en Leieland is wat ondergesneeuwd en is een zeer degelijke basis hiervoor.

Binnen deze werkgroep nemen we een trekkende rol en zetten we landschappelijk ontwerp in om de af te wegen beleidsopties in het gebied te vertalen en actief opportuniteiten te onderzoeken.

Het openruimtegebied van Kouter- en Leieland heeft een structuurbepalende rol voor natuur en landbouw rond Gent en is een waardevol landschap met een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht. Het staat onder druk van verstedelijking en versnippering, zodat de natuurlijke en agrarische structuur en de landschappelijke kwaliteiten steeds meer vervagen. Sectoraal beleid voor landbouw, mest, water, natuur, recreatie en erfgoed/landschap is vaak onvoldoende geïntegreerd, wat leidt tot een versnipperd resultaat. Tot nu toe bestaat er geen enkele overlegstructuur waarin deze aandachtspunten aan bod komen.

Daarom starten we een strategisch project op. We brengen alle plaatselijke betrokkenen – verenigingen, overheidsinstanties en individuele personen – samen om een gezamenlijke gebiedsvisie op te stellen en een actieplan uit te werken. Het strategisch project bouwen we op rond volgende hoofddoelstellingen:

- het typische landschap met zijn kouters, bulken, steilranden en meersen versterken en herstellen;
- de riviervallei ontwikkelen als een aaneengesloten, robuuste ecologische drager van het landschap en ruimte geven aan rivierdynamiek;
- de grotere groengebieden, de riviervallei en het hoger gelegen kouterland verbinden in een groen raamwerk;
- de eigenheid en herkenbaarheid van de dorpen en de streekdynamiek versterken, met aandacht voor erfgoed;
- de doorwaadbaarheid en beleving van het landschap verhogen en de bereikbaarheid van de stedelijke en de open ruimte verbeteren door te blijven werken aan het tragewegennetwerk en alternatieven voor autoverkeer;
- de verschillende gebruikers van de open ruimte tot een evenwichtig en sterker geheel verweven en samenbrengen (bijv. multifunctionele landbouw als landschapsbouwers in de meersen, kouters en bulken en als natuurbeheerders in de riviervallei).

Door het gebied in zijn geheel te beschouwen ontstaan er ten slotte potenties voor verhoogde waterberging en –infiltratie. Dit laatste is belangrijk binnen het nieuwe klimaatbeleid. De uitvoering van het project moet leiden tot meer samenhang en samenwerking in het gebied, maar ook tot sensibiliserende en inspirerende acties.

Hiervoor wordt samengewerkt met de schepen van openbaar groen en de schepen van landbouw.

## 5. Werken aan strategische plekken en projecten

### 5.1. Inleiding

Naast een globale visie op de verschillende stadsdelen zijn er binnen de stad ook een aantal specifieke strategische plekken waarvan de transformatie essentieel is om tot de gewenste ruimtelijke structuur te komen. Deze plekken zijn strategisch op het niveau van de stad. Dit betekent dat ze de structuur van de stad fundamenteel veranderen, dynamiek en betrokkenheid genereren en tegelijk experimenteerruimte bieden voor vernieuwing in verschillende aspecten, dus niet enkel ruimtelijk, maar bijvoorbeeld ook energetisch, economisch of sociaal.

Hierna lichten we de strategische plekken uit die de ruimtelijke structuur van de stad de komende decennia fundamenteel kunnen wijzigen. We delen de plekken in op siteniveau enerzijds en op niveau van de wijken anderzijds. Op site niveau delen we verder op naar drie schaalniveaus: sites met een volledige regierol, sites met een sterke regierol tijdens het proces maar een actief faciliterende rol bij de ontwikkeling en sites met een louter faciliterende rol. Deze opsomming is niet-limitatief, zo kan het ook zijn dat uit ander onderzoek of door initiatieven van buitenaf nieuwe strategische plekken ontstaan in het stadsweefsel.

Nagenoeg alle strategische projecten uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent van 2003 zijn in uitvoering. We wensen hiermee door te gaan.

|                                                                                                                           | Strategische gebiedsontwikkeling op siteniveau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strategische sites met een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling</b>                            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Filature Nouvelle Orléans</li><li>• The Loop 2.0</li><li>• Arsenaalsite Gentbrugge en spoorwegsites</li><li>• Watersportbaan en omgeving</li><li>• Citadelpark</li><li>• Overpoort en omgeving</li><li>• Bomastraat en omgeving</li><li>• Tondelier</li><li>• Hogeweg-Zeemanstuin</li><li>• Ecowijk Gentbrugge</li><li>• DC Gentbrugge</li><li>• Oude Dokken</li><li>• Dampoortstation en omgeving</li><li>• Station Gent-Sint-Pieters en omgeving</li><li>• Deelproject Fabiolalaan</li><li>• Deelproject Koningin Mathildeplein</li><li>• Wintercircus en de Krook</li><li>• Offerlaan</li></ul> |
| <b>Strategische sites met sterke regierol in het proces gecombineerd met faciliterende actieve rol in de ontwikkeling</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Afrikalaan</li><li>• Transferium R4 West</li><li>• Kortrijksesteenweg tussen Maria Middelaars en Parkbos</li><li>• Technologiepark Ardoyen en omgeving</li><li>• Flanders Yacht Valley (Sneepkaai)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strategische sites met enkel een faciliterende rol                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wisselaar E40-N466 Baarle-Drongen GRUP</li> <li>• Ontwikkeling bedrijventerrein E40-Baarle-Drongen (GRUP)</li> <li>• Project E17 Gentbrugge</li> <li>• Groenpool Vinderhoutse Bossen, Vallei van de Oude Kale en Appensvoorde (GRUP)</li> <li>• Project R4WO</li> </ul>   |
|                                                                                       | Strategische inzet in wijken                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wijkstructuurschetsen als strategisch kader                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baarle</li> <li>• Campus UZ en ruimere omgeving</li> <li>• Zwijnaarde - Pleispark - Schilderswijk</li> <li>• Moscou-Vogelhoek</li> <li>• Sint-Denijs-Westrem</li> <li>• Wondelgem</li> <li>• Oude Bareel Sint-Amandsberg</li> </ul>                                       |
| Stadsvernieuwingsprojecten wijk voor wijk aanpak in de 19 <sup>e</sup> -eeuwse gordel | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brugse Poort 2.0</li> <li>• Bruggen naar Rabot</li> <li>• Ledeberg Liefert</li> <li>• Oud-Sint-Amandsberg En Route</li> <li>• Muide Meulestede Morgen</li> <li>• Nieuw Gent Vernieuwt</li> <li>• Sluizeken-Tolhuis-Ham</li> <li>• Bloemekenswijk en Het Getouw</li> </ul> |

## 5.2. Algemene principes stads- en gebiedsontwikkeling

Voor de ontwikkeling van de projecten die worden behandeld in deze beleidsnota en bij uitbreiding voor alle ruimtelijke projecten die Stad Gent en sogent initiëren gelden er een aantal algemene principes. Dit zijn in de eerste plaats principes die zijn vastgelegd in het bestuursakkoord, alsook principes die worden uitgelicht in andere beleidsnota's. Denk hierbij aan de beleidsnota Stedenbouw, Architectuur, Publieke Ruimte, Mobiliteit, Historisch Patrimonium en Erfgoed, maar evengoed de beleidsnota Wonen, de beleidsnota Economie en de beleidsnota Openbaar Groen.

Waar we als zelf, als Groep Gent, aan zet zijn zetten we maximaal in op de vooropgestelde principes. Het is belangrijk deze voor elk project als uitgangspunt te nemen. Zo zorgen we voor maximaal verdichten, verluchten en verweven, ontpitten en ontharden en inzetten op betaalbaar wonen.

Zoals in het vorige hoofdstuk aangehaald is er een eerste sterke link met **betaalbaar wonen**. Vervolgens, en in willekeurige volgorde, zijn volgende beleidsdomeinen onlosmakelijk verbonden met stadsontwikkeling en/of ruimtelijke planning.

De beleidsnota **Economie** vermeldt dat een geïntegreerd afwegingskader nodig is, waarbij voor ieder project van een bepaalde omvang en op basis van een gebiedspecifieke afweging (afhankelijk van de draagkracht en de eigenschappen van een plek) wordt bepaald onder welke voorwaarden een minimumaandeel voor voorzieningen en/of economische activiteiten wordt gereserveerd. Dit vraagt om een flexibel en hanteerbaar kader. Hierbij wordt alvast de link gelegd met de bouwblokvisie en de principes uit de beleidsnota Stedenbouw en Publieke Ruimte. Deze bouwblokvisie zal nu verder afgetoetst worden met stakeholders (bevoegdheid schepen van stedenbouw).

**Met opmerkingen [VBS7]:** Toevoeging op vraag van verschillende adviesraden: horizontale doorsnede principes projecten EN link naar andere beleidsnota's.

Ook wordt er vaak verwezen naar **participatie en co-creatie** bij de verschillende trajecten, voorafgaand aan een project, maar zeker ook bij de wijkstructuurschetsen. Hier is er een link met de beleidsnota **Beleidsparticipatie en Wijkbeleid**. We verwijzen hier naar het hoofdstuk 'Luisteren, praten en doen'. Daarin wordt beschreven dat we bij elk traject, op maat, zullen bekijken wie best betrokken is, zo veel mogelijk van bij het begin van het traject. Co-creatie, het samen uittekenen en vormgeven van een traject zorgt ervoor dat je van bij het begin de diverse stemmen hoort, de uiteenlopende bezorgdheden kent en samen met de groepen naar gepaste oplossingen kunt zoeken in het ontwerp. De dienst beleidsparticipatie ondersteunt met zijn expertise en met de oprichting van een participatiepunt, met als doel om stadsmedewerkers hierin verder te ondersteunen en zelf meer expertise te kunnen opbouwen.

De link met de beleidsnota **Welzijn en Gelijke kansen** wordt gemaakt: in 2019 onderschreef het voltallig college het Charter 'Werken aan een toegankelijk Gent, nog voor de eerste stap' om zo de **toegankelijkheid** te verhogen, met een grotere impact voor de eindgebruiker. De toegankelijkheidsambtenaar lichtte dit charter reeds toe aan sogent en ook andere stadsdiensten integreren dit in hun projectwerking. Ook openbaar groen wordt toegankelijk gemaakt voor iedereen. In de beleidsnota **Openbaar Groen** wordt het volgende engagement uitgesproken: "Verder geven we bij het ontwerpen van alle toekomstige speelterreinen de nodige aandacht aan inclusief spelen. Onze speelterreinen moeten kinderen met en zonder handicap aanzetten om samen te spelen. Ze mogen hen ook uitdagen om zelfstandig te spelen en hun grenzen te verleggen."

De link naar de beleidsnota **Cultuur** wordt gelegd door de opmaak van het masterplan culturele infrastructuur die een accuraat beeld moet vormen van de noden, verzuchtingen en eventuele knelpunten van de huidige Gentse culturele infrastructuur. Zo krijgen we zicht op de mogelijkheden in zowel de binnenstad als de verschillende wijken en deelgemeenten. In het licht van stadsvernieuwingsprojecten, maar ook bij de opmaak van ruimtelijke plannen en strategische investeringsplannen zal dit masterplan een enorme meerwaarde bieden.

Voorafgaand aan grootschalige stadsontwikkelingsprojecten is er vaak ruimte voor en zelfs nood aan tijdelijke invullingen, waarin cultuur en stadsontwikkeling mekaar kunnen vinden. Zelfs tijdens de ontwerpfase is het relevant om vanuit cultuur klaar te staan met een toekomstgerichte visie, waardoor projecten ook op cultureel vlak mee gestalte krijgen.

Voor o.a. de herbestemming van historische gebouwen en kerken werkt de Stadsbouwmeester aan een masterplan voor het **historisch patrimonium** in de binnenstad. Dit historisch patrimonium biedt mogelijkheden voor talloze functies. Een evenwichtige oefening waarbij alle stedelijke noden worden onderzocht, willen we vanuit de bevoegdheid cultuur maximaal ondersteunen. Kerken, die binnen dit bredere masterplan een culturele invulling krijgen, bezorgen we – met respect voor de erfgoedwaarde – opnieuw een plaats in het centrum van de lokale gemeenschap, ook in de wijken en deelgemeenten van de stad.

### 5.3. Strategische gebiedsontwikkeling op siteniveau

Inzake gebiedsontwikkeling voor strategische plekken kan een stedelijke overheid verschillende rollen opnemen.

Waar we zelf over een grondpositie beschikken of willen beschikken, zullen we, in samenwerking met de schepen van stedenbouw, een **actieve regierol (voor het proces) én een rol inzake projectmanagement voor de ontwikkeling/uitvoering** opnemen. Waar we oordelen dat de gebiedsontwikkeling kan opgenomen worden door andere (private en publieke) vastgoedactoren, zoals grondeigenaren, vastgoedinvesteers of projectontwikkelaars, nemen we een **regierol in het proces op en zorgen we**

voor de noodzakelijke faciliteiten zoals een rechtszeker juridisch kader (een RUP in geval van herbestemming), matchmaking door actoren bij elkaar te brengen, een degelijke adviesrol waar andere overheden hun instrumenten moeten inzetten of een sterkere inzet van omgevingsambtenaren vanuit hun begeleidende rol. In het belang van de Gentenaar en de ontwikkelaar behoudt de stad in dit proces haar onafhankelijke positie als objectieve vergunningverlener.

### 5.3.1. Strategische sites met een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling

Enkele bepalende strategische sites voor deze legislatuur waar we zelf als stad een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling willen opnemen zijn de volgende. Hieronder lijsten we deze sites op met korte schets en toelichting.

#### 5.3.1.1. Filature Nouvelle Orleans (FNO)

**Reconversie van een verwaarloosde industriële erfgoedsite met Manchestergebouw tot een nieuw, levendig en verweven stadsdeel.**

De FNO-site willen we herbestemmen tot een **gemengd gebied**, zoals vastgelegd in het RUP Bruggen naar Rabot en rekening houdend met de bestaande meer grootschalige functie van de nieuwe brandweerkazerne.

- Dit **levendig, verweven stadsdeel** biedt ruimte voor wonen. Door de bestaande functies in de omgeving moet erover gewaakt worden dat er voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt geboden. De werkbestemming kan, mits ze kan verweven worden met de woonbestemming.
- De FNO-site is een openbare plek met **toegankelijk groen**, waarbij de belevingswaarde van de omliggende parken moet worden doorgetrokken naar de site via publiek groen dat de site dooradert.
- Het historisch erfgoed bepaalt het karakter van deze site en de toekomstige ontwikkelingen zullen het **monumentaal en historisch karakter** moeten versterken.
- We ontwikkelen de site volgens een **duurzaam vervoersmodel**.

Dit project is momenteel in onderzoeksfase, sogent is masterprojectleider en zal samen met de verschillende stadsdiensten de contouren voor ambities en randvoorwaarden voor de uitgifteprocedure vormgeven in de komende jaren.

Met opmerkingen [VBS8]: Koppeling timing sogent

#### 5.3.1.2. The Loop 2.0

De site The Loop is een stadsdeel in het zuiden van Gent. Het is gekend van IKEA en Flanders Expo en ligt vlak bij de E40 en de E17. Er is plaats voor woningen, groen, winkels, vrije tijd en kantoren. De ontwikkeling van de site baseert zich op het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Handelsbeurs uit 2007. De ideeën van het stadsbestuur en de grondeigenaars zijn echter geëvolueerd. In Ruimte voor Gent staat The Loop ingeschreven als toekomstig stadsregionaal knooppunt.

De verwevenheid van verschillende functies is een belangrijk kenmerk van de site. Er is aandacht nodig voor:

- De toegankelijkheid en bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers;
- Een groenere publieke ruimte;

- Betere verbindingen in de bestaande en geplande weg- en openbaarvervoersinfrastructuur en met de omgeving wijken en ontwikkelingen.

In deze legislatuur loopt een participatief traject met de verschillende grondeigenaars en stakeholders onder begeleiding van intendant Alexander D'Hooghe. De finaliteit is om een gedeelde ontwikkelingsstrategie op te maken en daarbij na te gaan welke delen van het RUP geactualiseerd moeten worden.

Volgende ambities worden hierbij onder andere naar voren geschoven:

- de ligging van The Loop nabij het station benutten voor een bereikbare en herkenbare wijk;
- naar een kwalitatieve, heldere en stedelijke openbare ruimte en infrastructuur;
- uitbreiden van het mobiliteitsaanbod, gebruik maken van het station Gent-Sint-Pieters en een slimme parkeerstrategie;
- meer programmatorische menging, ook binnen de velden en lokaal verdichten door compact te bouwen;
- een nieuwe ontwikkelstrategie baseren op veerkracht en flexibiliteit.



© Layla Aerts

Naast bovenvermelde ambities voor het RUP beoogt sogent om hier samen met een private ontwikkelaar hier 239 appartementen, waaronder 48 sociale appartementen, te realiseren. De verkavelingsvergunning voor het project werd verkregen in 2020.

Met opmerkingen [VBS9]: Aanvulling rond wonen en timing

### 5.3.1.3. Arsenaalsite Gentbrugge en spoorwegsites

De Arsenaalsite ligt in de wijk Moscou en wordt begrensd door de spoorlijn tussen Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort. De site ligt naast de Brusselsesteenweg en grenst aan een tram- en buslijn met een frequente verbinding naar het centrum. In de buurt zijn diverse fietsroutes en ook het station van Gentbrugge en de op- en afritten naar de E17 en de E40 zijn vlakbij.

De komende jaren komen drie grote spoorwegsites in de wijk Moscou-Vogelhoek vrij: de Arsenaalsite (ruim 13 ha), de site ter hoogte van de Werkhuizenstraat (12 ha) en de Congobundel (circa 2 ha). Vóór de Arsenaalsite liggen twee percelen van AWW die als parking worden gebruikt, samen ruim één hectare groot.

Om de drie sites een gepaste herinvulling te kunnen geven, startten we recent een proces op om de (ruimtelijke) mogelijkheden voor de sites in beeld te brengen. We bewaken daarbij de samenhang tussen de drie spoorwegsites, de site De Porre en omliggende woonbuurten, zowel ruimtelijk als programmatorisch.

De Stad stelde daarom, samen met de NMBS, een studieteam aan. Het studieteam moet een antwoord bieden op de vraag hoe de Stad bij de uitbouw van een stedelijk knooppunt kan inspelen op nieuwe maatschappelijke behoeften en bijhorende ruimtevragen. Het studieteam moet hiervoor ook vernieuwende beheersvormen aanreiken.

De Vlaamse Overheid kende een conceptstudie toe voor de Arsenaalsite in het kader van de oproep naar stadsvernieuwingsprojecten. De conceptstudie moet de ruimtelijke krachtlijnen verder uitwerken. Vertrekkend vanuit de huidige erfgoedwaarden van het patrimonium leggen we voor dit gemengd stadsdeel de focus op economie. Door de schaal van de gebouwen en door de ligging is het een geschikte plek om bijkomende (maak)bedrijvigheid een plaats te geven, ook wonen zal worden geïntegreerd in de site.

De NMBS is eigenaar van de Arsenaalsite. De NMBS plant de site te verkopen in de loop van 2021. De krachtlijnen van de conceptstudie zullen worden meegegeven als bijlage van het verkoopdossier, zodat geïnteresseerde kopers zicht hebben op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de site. De NMBS werkt parallel aan de oproep van een tijdelijk beheerder van de site, zodat in afwachting van een toekomstige ontwikkeling, deze enorme site de komende jaren ook tijdelijk benut kan worden.

Wanneer nodig doen we bijkomend ontwerpend onderzoek en maken we een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zowel de Arsenaalsite om de functionele verwevenheid van de site juridisch te verankeren, als de bundel Congo en de site aan de Werkhuizenstraat. Deze plannen hebben oog voor de toekomstige ontwikkeling van de sites.

#### 5.3.1.4. Watersportbaan en omgeving

**Door kwalitatieve toekomstige ontwikkelingen en afstemming van diverse lopende en geplande projecten in de ruime omgeving van de Watersportbaan komen vele beleidslijnen samen. Een overkoepelende visie en aanpak dringt zich daarom op:**

- De **omgeving Watersportbaan** is op verschillende schalen een cruciale open publieke ruimte met focus op **sport, recreatie, open ruimte en natuur**. De omgeving is in volle transformatie door tal van lopende projecten en dit vraagt **voldoende afstemming**, maar vooral ook om **bijkomende visieontwikkeling** om het geheel kwalitatief verder te ontwikkelen. Verschillende recent afgewerkte of vergunde projecten, maar ook tal van lopende en geplande projecten zijn hierbij aanwezig:
  - a. Verdere uitbouw sportcluster in de Blaarmeersen;
  - b. Verdere uitbouw van stedelijke sport- en recreatievoorzieningen in de Blaarmeersen;
  - c. Dit gebied is ook een zoekzone voor bijkomende sportinfrastructuur;
  - d. Herdenken van kampeervoorzieningen;
  - e. Uitbouw van sportvoorzieningen (hockey) en parkruimte in het gebied Halfweg;
  - f. Uitbaggeren van de Watersportbaan, het bestendigen van de watersportfaciliteiten langs de Watersportbaan en eventuele uitbreiding van sporten op het water;

- g. Herinrichting van de open ruimte aan de kop van de Watersportbaan in functie van bijkomende park- en publieke ruimte;
- h. Herinrichting Verenigde-Natieslaan met kruispunten.

Verschillende recent opgestarte of afgeronde **ruimtelijke uitvoeringsplannen** (RUP Halfweg, RUP Groen, RUP recreatieve voorzieningen) geven sturing aan deze ontwikkelingen.

Verder geeft dit deelgebied ook uitdrukking aan ambities gesteld in Ruimte voor Gent voor de uitbouw van een **vijfde groenpool** en de aansluiting ervan op de **Groenklimaatas** langsheen de Leie (GKA 6).



- Tegenover de uitbouw van open ruimte-gebonden functies in dit gebied valt ook het ontwikkelingspotentieel op van dit stadsdeel. Initieel was de omgeving Watersportbaan bedacht als gecombineerd project voor woonontwikkeling (kop van de Watersportbaan) met ruimte voor voorzieningen en sport. Deze stedenbouwkundige logica blijft op vandaag bestaan en net ter hoogte van de kop van de Watersportbaan blijven ontwikkelingsmogelijkheden voorhanden:
  - a. Renovatie en/of vervanging **sociale woontorens** en eventuele realisatie van bijkomende sociale woningen;
  - b. Herdenken **campus Offerlaan** (stedelijk onderwijs) en **campus Prins Filip** (OCMW dienstverlening en leercentrum) voor verdere kwalitatieve stedelijke verdichting;
  - c. De **campus UGent + Hogescholen** bieden nog potentieel;
  - d. De naastgelegen **campus Jan Palfijn** zoekt naar een ontwikkelingsvisie op lange termijn;
  - e. Een aantal lopende en potentiële **private woonontwikkelingen** (Securex, Delhaize, enzovoort).
- Aan deze ontwikkelingen zijn ook diverse mobiliteitsingrepen gekoppeld.
  - a. De **parkeervoorzieningen** voor de regionale sportfaciliteiten op de Blaarmeersen en Halfweg en voor andere regionale functies zoals het ziekenhuis worden best breed ingezet en vragen om één beheerverhaal. De beoogde parkings dienen wel mee ingepast te worden in een wijkcirculatieplan waarin het **downgraden van bepaalde wegtracés** onderzocht moet worden (ontharding).

- b. In dit gebied wordt een **hoogwaardige fietsinfrastructuur** aangelegd ruwweg op het tracé van het Westerringspoor. Het geheel wordt afgewerkt met de bouw van twee fietsbruggen (Watersportbaan en Snekkaai) en een fietsonderdoorgang (Drongensesteenweg).
  - c. De **publieke ruimte** kan op bepaalde plaatsen meer leefbaar en **doorwaadbaar** gemaakt worden en aangevuld met **autoluwe zones**.
- Tenslotte is dit ook een wijk met duidelijke **sociale noden**. Het stadsontwikkelingsproject heeft ook een stadsvernieuwingscomponent die inzet op sociale maatregelen gericht op specifieke doelgroepen die aanwezig zijn. Dit door in te zetten op **dienstverlening en begeleiding, aangepast woonaanbod, sociale voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden, tijdelijk gebruik, enz.**
  - a. In de omgeving Nekkersberglaan wordt een buurthuis en wijkgezondheidscentrum gerealiseerd. In samenwerking met de schepen van openbaar groen en de schepen van gezondheid.
  - b. In de omgeving Landingspark Malem worden jeugdvoorzieningen en buurtinfrastructuur onderzocht. Dit in samenwerking met de schepen van openbaar groen en de schepen van jeugd.
  - c. Op de verschillende campussen (zorg-onderwijs-dienstverlening) wordt onderzocht hoe ruimte gedeeld kan worden en hoe diverse doelgroepen samengebracht kunnen worden.
  - d. Bij bestaande en opnieuw te ontwikkelen sociale woontorens wordt onderzocht wat de invulling van de plinten kan inhouden in functie van de leefkwaliteit van de torens, dit wordt samen met de schepen van openbaar groen onderzocht.

De omgeving Watersportbaan heeft bijgevolg nood aan **visieontwikkeling op een ruime schaal** tussen de stadsring R40 en de regionale ring R4 (dit kan op verschillende manieren vormgegeven worden), maar ook op **aansturing en coördinatie van diverse deelprojecten** die lopende zijn. De omgeving Watersportbaan kent daarom een eigen POD die verder opgeladen en georganiseerd moet worden.

#### 5.3.1.5. Citadelpark+

**De Stad Gent en sogent werken samen om van het Citadelpark 'een tuin voor de buurt en een park voor de stad' te maken.**

- ~~Voor dit project van strategische waarde voorziet sogent de noodzakelijke middelen, die worden aangevuld met subsidies van de Vlaamse Overheid.~~
- Een multidisciplinair samenwerkend team werd onder de vleugels van 51N4E en NU architectuuratelier aangeduid om de **hermodulering en renovatie van het ICC en de Floraliënhof** te ontwerpen. Daarbij wordt een masterplan voor de hele gebouwencluster uitgewerkt. De ambitie is om het ICC verder op te waarderen tot een internationaal hoogwaardige infrastructuur voor evenementen en congressen ('MICE'). De Vlaamse Regering heeft hiervoor een subsidie toegekend die wordt aangevuld met de noodzakelijke middelen vanuit de Stad en sogent. De oplevering van het project is voorzien in 2024.
- Eén van de krachtlijnen uit de projectvisie is dat de bebouwde oppervlakte ('footprint') en de **zones met verharding zullen verkleinen**. Mede daarom wordt vanaf 2020 de betonnen vloerplaat van de voormalige expohal 6 verder opgebroken en vergroend met beplanting.

De Groendienst maakt daarvoor een ontwerp, dat met de **klankbordgroep Citadelpark** wordt verfijnd. De bevoegde schepen hiervoor is de schepen van openbaar groen.

- Na instandhoudingswerken moet de **tijdelijke invulling** van het voormalige dierenasiel de periode overbruggen tot een definitieve bestemming van dit geklasseerde gebouw. Voor de **kiosk**, die dankzij het burgerbudget af en toe gebruikt wordt voor een tijdelijke invulling, werd met het oog op de renovatie ervan een erfgoedpremie aangevraagd. De bevoegde schepen hiervoor is de schepen van facility management.
- In een eerste fase vanaf 2020 willen we het fiets- en wandelpad tussen de Kunstlaan en de erekoer heraanleggen en de verlichting aanpassen. In een tweede fase wordt de rest van de **'circuit walk'** heraangelegd. De bevoegde schepen hiervoor is de schepen van openbaar groen.
- Het masterplan voor de gebouwencluster wordt verwacht voor de zomer van 2021. De volledige realisatie van het masterplan wordt in 2030 voorzien.

Met opmerkingen [VBS10]: Concretisering timing



#### 5.3.1.6. Overpoort en omgeving

- In nauwe samenwerking met alle betrokken actoren en stakeholders, waaronder de café-uitbaters, willen we komen tot een Overpoortbuurt waar het **aangenaam wonen, werken en verblijven** is, het hele jaar door, zowel overdag als 's nachts. Grote aandacht gaat naar hoe die samenwerking vorm kan krijgen en ook na het project kan voortduren. We beogen een beter **evenwicht tussen nachtleven en dagactiviteiten**, een hoger veiligheidsgevoel en minder overlast en hinder. Het project omvat de realisatie van de al uitgewerkte langetermijnvisie voor de Overpoortbuurt op vlak van programmatie, beheer en publiek domein.
- Samen met de partners zoeken we uit hoe sfeerbeheer veilig en aangenaam uitgaan mogelijk kan maken (horecastewards, deurbeleid, toegangsverbod...). We voorkomen sluikestorten en wildplassen door een gepast aanbod van **afvalkorven en publiek sanitair** en door gerichte tegenacties.
- Met een nieuw lichtconcept en nudgingtechnieken bestrijden we overlast en verbeteren we de veiligheid en leefbaarheid.
- Opstarten van het pilootproject voor **herbruikbare bекers**, wat kadert in afvalpreventie en afvalbeleid.

- We willen een aangename **heraanleg, herinrichting en vergroening van het publiek domein** van de Overpoortstraat. We nemen de huidige verkeersstromen daarom onder de loep. De Overpoortstraat is ook een belangrijke schakel in de fietsverbinding van en naar het centrum en moet ook in de toekomst die rol kunnen blijven vervullen. We willen ook de gevels van cafés en handelszaken verfraaien. We sensibiliseren om leegstaande bovenverdiepingen weer en meer te gebruiken.

#### 5.3.1.7. Bomastraat en omgeving

**Herbestemming van de Imewo-site tot gemengd project met scholencomplex en wijkpark, samen met de schepen van onderwijs en openbaar groen. Voor het deelproject 'Coördinatie aankoop Imewo-site Bomastraat' wordt samengewerkt met de schepen van facility management.**

- We bereiden de herontwikkeling van de Imewo-site in de Bomastraat voor zodat de uitvoering kan starten van zodra Imewo de site verlaat (vermoedelijk 2024). De bestaande site zal door de vzw Onderwijspatrimonium Bisdomein Gent worden omgevormd tot een **scholencomplex** dat dienst zal doen als herlocalisatieplek voor meerdere scholen die deel uitmaken van het Onderwijspatrimonium Bisdomein. We voegen daar vanuit de stad een **wijkpark** en mogelijks een beperkt aantal gemeenschapsfuncties aan toe.
- De site zal bijdragen tot **het verhogen van de leefbaarheid** in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham.
- Doelstelling is om het nieuwe **scholencomplex** te laten realiseren rond de principes van **gedeeld ruimtegebruik**, wat kan leiden tot een verhoging van de sport- en buurtruimte voor de buurt en haar vele verenigingen.
- Tegelijk verhogen we de leefkwaliteit in de wijk door de realisatie van meer publiek groen, onder de vorm van een **wijkpark** (minstens 1 hectare).
- Bij de herinrichting van de site zal er aandacht worden besteed aan de erfgoedwaarde en andere randvoorwaarden. Hier wordt ook onderzocht of aansluiting op het warmtenet en het gebruik van hernieuwbare energie kan worden opgelegd als randvoorwaarde.

De masterprojectleiding, onder leiding van sogent, wordt opgestart tegen het einde van deze legislatuur.

**Met opmerkingen [VBS11]:** Aanvulling uit opvolgingsrapport sogent

#### 5.3.1.8. Tondelier

- Project Tondelier is een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaar Oryx Projects die saneert, bouwt en verkoopt.
- We **saneren** een brownfield. We **bouwen** er 530 woningen (al 120 verkocht, waarvan 87 gebouwd en 80 bewoond). Door verschillende soorten appartementen en huizen streven we in deze buurt naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën. Er komen 106 sociale **huurwoningen**, 106 **budgetwoningen** en 318 **woningen** tegen marktprijzen.
- Samen met de schepen van openbaar groen verdubbelen we het aanwezige **Rabotpark** en we leggen er een **Tondelierpark** bij. We voegen functies toe, zoals een **buurtsporthal**, een **kinderdagverblijf**, **kantoorruimte**, een **restaurant** en 22 **volkstuintjes**. Bijkomende functies worden onderzocht.
- We **ontharden** de bebouwde oppervlakte, onder meer met een **waterslenk** in het park. De nieuwe wijk krijgt warm water en verwarming uit het **stadswarmtenet** van EDF Luminus. Er komen **zonnepanelen** op de daken. We volgen het hele proces met de **duurzaamheidsmeter**.
- We behielden de geklasseerde buitengevels van Nieuwe Molens Gent. We **restaureren** de twee unieke gashouders als **erfgoed**.
- We organiseren een **autoluwe** wijk, de bewoners **parkeren** ondergronds. We voorzien wandelpaden en fietsroutes doorheen het park. Het park fungeert als een groene long en een recreatiezone voor de naburige wijk Rabot-Blaisantvest.



© Landmeetkantoor WESTMATE

### 5.3.1.9. Hogeweg – Zeemanstuin

#### Een grootschalig woonproject op fietsafstand van Gent.

- Het project Zeemanstuin bestaat uit circa **329 woningen** en werd al voor een deel gerealiseerd. Het is een gemengd project van 220 sociale woningen, waarvan 110 sociale koopwoningen, 110 sociale huurwoningen en 109 private budgetwoningen. De woningen zijn verspreid over **vijf woonclusters**. Elke cluster bevat een mix van zowel sociale als budgetwoningen, van huur- en koopwoningen, als van appartementen en grondgebonden woningen. Zo wensen we tegemoet te komen aan betaalbare woningen op fietsafstand van het centrum. Momenteel wordt de laatste fase van de budgetwoningen gebouwd, twee clusters sociale koopwoningen zijn in aanbouw en de bouw van drie clusters sociale koopwoningen moet nog worden aangevat. Het einde van de bouw van deze budgetwoningen is voorzien in 2022. Het openbaar domein wordt in 2021 afgewerkt.
- Het project is opgebouwd rond een centraal **park** dat we realiseren in samenwerking met de schepen van openbaar groen en dat de groene long vormt van de nieuwe wijk en de omliggende buurt. Er is een **boomgaard** aangelegd en ook de waardevolle bomen van het bestaande park Sapinière werden mee geïntegreerd in de nieuwe groenaanleg. Om het rijke verleden van deze plek ook een plaats te geven in het heden en de toekomst, werden in de nieuwe centrale parkzone **twee grafheuvels** geïntegreerd die verwijzen naar twee grafcircels die in de Bronstijd aanwezig waren. De wegen in het verkavelingsplan werden benaderd vanuit het principe van een **woonerf**. Het geheel wordt ingericht in het teken van de **zachte weggebruiker**, onder andere door het integreren van een fietsas in het park.

Met opmerkingen [VBS12]: Koppeling timing sogent



© sogent – ECTV – Bart Dehaene – META Architecten

### 5.3.1.10. Ecowijk Gentbrugge

Het voormalige Ottenstadion en de tennis- en hockeyclub La Gantoise maken plaats voor een voorbeeldwijk op vlak van mobiliteit, energie en woontypologie.

De eerdere verkavelingsvergunning van 2017 werd vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Momenteel loopt er een tweede procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwisting, waarvan de uitkomst nog valt af te wachten. Onderstaande ambities werden reeds vooropgesteld en zijn onder voorbehoud van de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

- Project **Ecowijk Gantoise** is een woonproject van circa 300 woningen waarin verschillende vormen van samenwerking aanwezig zijn:
  - a. Een publiek-private samenwerking tussen sogent (eigenaar gronden voormalige Ottenstation) en de Middenstip (eigenaar gronden voormalige tennis- en hockeyclub) voor zowel de inrichting van het projectgebied, het doel, het programma, de realisatie via twee deelprojecten, de beeldkwaliteit als de (waarborging van de) duurzaamheidsambitie van het Project Ecovijk Gantoise.
  - b. Sogent zal een publiek-private samenwerking (PPS) aangaan met een multidisciplinair team van projectontwikkelaar, architecten en studie- of ontwerp bureau duurzame technieken, voor de realisatie van het deelproject sogent.
- Op het projectdeel van sogent van het project Ecovijk Gantoise komen er circa **150 woningen**. We streven in deze buurt naar het aanbieden van woningen voor een mix van profielen en inkomenscategorieën door verschillende soorten woningen (eengezins-, schakel- en meergezinswoningen). Meer dan de helft van de wooneenheden worden grondgebonden woningen met tuin. Meer dan de helft van de woningen zijn gericht op gezinnen met kinderen.
- Daarnaast omvat het project ook **buurtgerichte functies**, waaronder een ontmoetingsplek voor de buurt.
- Wij organiseren een **autoluwe** wijk, de bewoners **parkeren** ondergronds. Bovengronds leggen we autovrije paden en een wijkpark aan.
- Een belangrijk speerpunt in deze ontwikkeling is een **zo laag mogelijke ecologische voetafdruk**. Dat vergt een brede aanpak op meerdere fronten. De CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt geminimaliseerd, hernieuwbare energie wordt lokaal opgewekt en water wordt waar mogelijk hergebruikt.
- We **ontharden** maximaal de bebouwde oppervlakte door de aanleg van een wijkpark van ruim een hectare dat publiek toegankelijk zal zijn, centraal in de wijk. Zowel de bewoners als de ruime buurt zullen hiervan kunnen genieten. Het **wijkpark** speelt ook een belangrijke rol in het ecologisch, klimaatbestendig verhaal van de wijk. Er is ook aandacht voor de historie van de site die meer dan **150 jaar sportgeschiedenis** op haar teller heeft staan. Er komen verschillende speelse referenties naar dat rijke verleden. Zo wordt de centrale as die zich een weg doorheen de wijk baant, uitgewerkt als **atletiekpiste** met sport-, spel- en rustplekken. Het wijkpark wordt voor kinderen een uitgelezen plek om zich op een sportieve manier uit te leven.

### 5.3.1.11. DC Gentbrugge

Onder impuls van de schepen van facility management ondergaat het dienstencentrum van Gentbrugge de komende jaren een grondige renovatie. De renovatie zal plaats bieden aan de Academie voor Muziek, Woord en Dans De Kunstbrug, de lagere afdeling van Freinetschool 't Groen Drieske, het politiecommissariaat Gentbrugge, de Dienst Burgerzaken, de Bibliotheek (filiaal Gentbrugge), een leescafé en co-werkplekken op maat van de buurt. Bij de renovatie staat het principe van een brede site centraal: zoveel mogelijk ruimtes worden gedeeld, zowel met de relevante partners als met de buurt. Uiteraard wordt bij de renovatie ook rekening gehouden met de intrinsieke erfgoedwaarde van dit brutalistisch ontwerp van architect Paul Felix.

Verder zal het Dienstencentrum Gentbrugge, dat de naam 'De Felix' meekreeg, ook als portaal fungeren voor de Gentbrugse Meersen en op die manier een breed doelpubliek aanspreken. Dankzij de renovatie kan Freinetschool 't Groen Drieske een uitbreiding realiseren van 120 plaatsen en zo uitgroeien tot een basisschool met 360 plaatsen. De kleuterafdeling van 't Groen Drieske blijft op de huidige locatie.

De Stad Gent wenst de herontwikkeling van het Dienstencentrum Gentbrugge in relatie te brengen met de naastgelegen gebouwen, zoals de Vierde Zaal, jeugdhuis Asgaard, Playbeach en de sporthal Driebeek. [De oplevering van dit project wordt voorzien eind 2023.](#)

Met opmerkingen [VBS13]: Aanvulling timing

### 5.3.1.12. Oude Dokken: van oude industriehaven tot stadswijk aan het water

**Als schoolvoorbeeld van een geïntegreerd project komen in Project Oude Dokken vele beleidslijnen samen. Er wordt samengewerkt met de schepenen van publieke ruimte, openbaar groen, wonen en onderwijs.**

- Project **Gebiedsontwikkeling Oude Dokken** is een grootschalig project waarin verschillende vormen van samenwerking aanwezig zijn:
  - a. Een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaar cvba Schipperskaai voor het **deelproject De Nieuwe Dokken** (geïntegreerde sanering in samenwerking met OVAM, bouw en verkoop van circa 400 woonunits).
  - b. Een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaars ACASA en Urban Link voor het **deelproject Stapelplein** (bouwen en verkoop van circa 175 woonunits).
  - c. Een publiek-publieke samenwerking met Arteveldehogeschool voor het **deelproject Campus Zuid** (lancering PPS-project voor onderwijscampus en een publiek-private samenwerking voor de studentenhuisvesting).
  - d. Een publiek-publieke samenwerking met De Vlaamse Waterweg voor de realisatie van de **voetgangers- en fietsbrug Matadi**.
  - e. Een publiek-publieke samenwerking tussen de Stad Gent, Agentschap Wegen en Verkeer en De Vlaamse Waterweg voor de realisatie van de **Verapazbrug**.

- In het project Oude Dokken komen er circa **1.080 woningen**. Door verschillende soorten appartementen en grondgebonden woningen streven we in deze buurt naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën. Er komen **20% sociale woningen** en **20% budgetwoningen** naast **60% marktconforme units**. Met het nieuwe project Dok Zuid wordt voor de eerste keer ook ingezet op studentenhuisvesting, er zullen ongeveer 260 kamers voorzien worden.



- We organiseren een **autoluwe** wijk, de bewoners **parkeren** ondergronds. Bovengronds leggen we autovrije leefstraten en pleintjes aan.
- We voegen functies toe, zoals **een campus van de Arteveldehogeschool, kantoren, kleine buurtwinkeltjes, moestuinen, enzovoort**. Bijkomende functies worden onderzocht.
- We **ontharden** maximaal de bebouwde oppervlakte door de aanleg van **drie nieuwe wijkparken** (Kapitein Zeppospark in Houtdok, wijkparken Handelsdok en Achterdok) en een vijftal kleine **woongroenzones**.

- We leggen bijna **5 kilometer vernieuwde wandel- en fietspromenade** aan (reeds uitgevoerd: Schipperskaai, Kleindokkaai en de promenade doorheen het Kapitein Zeppospark; voorzien: Handelsdokkaai).



© Stad Gent - Christophe Vander Eecken

- **Innovatie en duurzaamheid** staan centraal en worden opgevolgd met de **duurzaamheidsmeter**. Sommige deelprojecten krijgen warm water en verwarming uit het **stadswarmtenet** van EDF Luminus. Deelproject De Nieuwe Dokken zet in op **hernieuwbare energie** dankzij toepassing van een innovatief concept ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en Nutriënten Terugwinning).
- We laten het rijke havenverleden van de Oude Dokken voortleven in de nieuwe wijk door de plaatsing van een achttal historische havenkranen en verschillende, kleinere maritieme elementen. We **restaureren** ze als **maritiem erfgoed**.
- In afwachting van de ontwikkeling maken wij het project bekend bij de Gentenaar door verschillende **tijdelijke invullingen** zoals Smoke & Dust, Bar Bricolage.

Oude Dokken is een geïntegreerd project met een veelheid aan deelprojecten die parallel aan elkaar in voorbereiding en in uitvoering zijn. Recent zijn reeds een aantal woongebouwen aan de Schipperskaai opgeleverd, de voorziene parken worden stelselmatig in gebruik genomen, het Stadsgebouw werd geopend. Zo worden de ontwikkelingen in dit nieuwe stadsdeel deze legislatuur ook zichtbaar. Sogent werkt, samen met verschillende partners, intensief verder aan de verschillende deelprojecten om dit nieuwe stadsdeel verder vorm te geven.

**Met opmerkingen [VBS14]:** Aanvulling timing

#### 5.3.1.13. Dampoortstation en omgeving

- De site van de Dampoort is al tientallen jaren een knelpunt. Naast de moeilijke doorstroming voor het autoverkeer en de verkeersonveiligheid, kan de Dampoort vandaag ook haar rol als openbaar vervoersknooppunt moeilijk waarmaken. Natuurlijk is de Dampoort zeer interessant gelegen aan de grens tussen de kernstad en groeistad waardoor deze site ook heel wat mogelijkheden biedt op het vlak van stadsontwikkeling. Het project

rond de herinrichting van de stationsomgeving wordt getrokken door de schepen van publieke ruimte, gelijktijdig wordt de herinrichting van deze site ook bekeken vanuit het oogpunt van stadsontwikkeling en ruimtelijke planning gezien hier ook een nieuw RUP zal komen.

- In dit dossier sloten de Stad Gent, NMBS, Infrabel, De Lijn en het Vlaams Gewest in 2011 een samenwerkingsovereenkomst voor de projectcoördinatie. Daarna startte de stad met het uitwerken van een ruimtelijke visie. Uitgangspunt hierbij was een dubbele ambitie: omvormen van de Dampoort tot een mobiliteitsknoop volgens het STOP-principe<sup>2</sup> en creëren van een nieuw stadsdeel met kwalitatieve publieke ruimtes.
- Na uitgebreid onderzoek koos de Stad uiteindelijk voor het tunnelscenario boven het scenario van de gelijkvloerse kruising. Na grondige evaluatie bleek dat er voor de gelijkvloerse kruising niet genoeg ruimte was en dat de kwaliteit van de publieke ruimte veel hoger is bij een ondertunneling. Dit scenario vormt de basis voor een voorontwerp van RUP en een stedenbouwkundig plan. Beide plannen staan momenteel 'on hold' in afwachting van een beslissing door de Vlaamse regering. We verwachten deze beslissing in het voorjaar van 2021. Het stedenbouwkundig plan wordt in het voorjaar van 2021 voorgelegd ter kennisname aan de gemeenteraad en vormt de basis van het toekomstig RUP.
- Van zodra de Vlaamse regering de keuze voor het tunnelscenario bekrachtigt, zetten we de procedure voor het RUP verder. We passen het voorontwerp aan op basis van de resultaten van de effectbeoordeling en de uitgebrachte adviezen en maken een ontwerp van RUP.
- Parallel met de RUP-procedure zetten we in 2021 ook al stappen voor de uitvoering van het project op basis van het stedenbouwkundig plan. We maken een concreet projectplan op waarin we de verschillende deelprojecten definiëren, alsook hun onderlinge fasering en de verantwoordelijke projectpartner per deelproject. We maken tevens de nodige afspraken met alle projectpartners omtrent de financiering van de verschillende deelprojecten. Vervolgens starten we met de opmaak van het ruimtelijk ontwerp (inrichtingsplannen, ontwerp publieke ruimte) voor specifieke deelprojecten.

**Met opmerkingen [VBS15]:** Verduidelijking in voetnoot op vraag van Minaraad

#### 5.3.1.14. Station Gent-Sint-Pieters en omgeving

- In dit project werken de Stad Gent, NMBS, De Lijn en Infrabel nauw en langdurig samen.
- We maken een **knooppunt van openbaar vervoer** met de verbouwing van het station Gent-Sint-Pieters tot een duurzaam stationsgebouw met een volwaardige overkapping waarop zonnepanelen worden voorzien, met een geïntegreerd tram- en busstation en 17.000 overdekte fietsenstallingen met fietsdetectiesystemen. De stationsomgeving moet een autoluwe omgeving worden waar volop wordt ingezet op openbaar vervoer en voetgangers en fietsers.

<sup>2</sup> Het STOP-principe wordt gebruikt bij de inplanning van mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat. Het principe is leidraad voor o.a. het Vlaamse mobiliteitsbeleid, omdat blijkt dat meer dan de helft van de verplaatsingen op korte afstanden gebeurt, die te voet of met de fiets afgelegd kunnen worden.

- We creëren een nieuw **stadsdeel** aan de Koningin Fabiolalaan met kantoren, nieuwe woningen, een stadsgebouw met een lagere school, een crèche, buitenschoolse opvang en een ruimte voor jeugdbewegingen. We stimuleren horeca en commerciële activiteiten in de plinten van de gebouwen.



© Layla Aerts

- Met de actualisatie van het **Masterplan Publieke Ruimte**, wat onder de bevoegdheid van de schepen van publieke ruimte valt, zorgen we voor meer ruimtelijke samenhang en een grotere leesbaarheid, een sociale en (verkeers-)veilige stationsomgeving waarbij we meer willen inzetten op ruimte voor klimaat, waterbeheer en beplanting en ruimte voor noden die eerder gedetecteerd zijn, onder meer door participatie.
- We zorgen voor verschillende grote en kleine **groenzones** in de stationsbuurt, bovenop de reeds bestaande groenzones: het Rijsenbergpark aan de Koningin Fabiolalaan, een hellende tuin voor het station en de (her)aanleg van nieuwe en reeds bestaande, aantrekkelijke pleinen.

#### a. Deelproject Fabiolalaan

Door een kwalitatieve ontwikkeling van de stationsbuurt Gent-Sint-Pieters komen in het Project Fabiolalaan vele beleidslijnen samen. Voor het deelproject 'Heraanleg Sint-Denijslaan en studiewerk Astridlaan' wordt samengewerkt met de schepen van mobiliteit.

- Project **Fabiolalaan** wil een nieuwe wijk ontwikkelen waar wonen, werken en vrije tijd hand in hand gaan. Verschillende vormen van samenwerking zijn hierbij aanwezig:
  - a. Een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaar Rinkkaai voor het **deelproject Rinkkaai** (goed voor 300 woningen).
  - b. Een DBFM-procedure (Design, Build, Finance en Maintain) geïnitieerd door Agion voor de realisatie van het stadsgebouw K. Fabiolalaan.
  - c. Een samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent voor de realisatie van sociale woningen in de zogenaamde zone B van het project Fabiolalaan, door een verkoop van grond en/of bouw van sociale woningen. In

totaal worden in de zone B **165 sociale woningen en 50 marktconforme woningen** gerealiseerd.

- d. Een publiek-publieke samenwerking tussen onder andere sogent, de Stad, de Vlaamse Waterweg en de NMBS voor de sanering en realisatie van het openbaar domein met onder andere de fietsverbinding tussen de fietsparking onder het busstation Gent-Sint-Pieters en de Griendijk ter hoogte van het recreatiedomein Blaarmeersen.
- Langs de Fabiolalaan komen er in het kader van het Project Gent-Sint-Pieters in totaal een **520-tal nieuwe woningen** bij op gronden van sogent. We streven daarbij naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën met zowel **private**, **budgetkoop**- en **sociale** woningen.
- In het deelproject Rinkkaai zijn dat een **300-tal nieuwe woningen** (van de 520), waarvan 125 budgetkoopwoningen en 186 marktconforme woningen, met ruimte voor buurtwinkels en buurtondersteunende functies. Deze functies worden verspreid over zes gebouwen, waaronder twee woontorens en vier lagere gebouwen. Hoewel het project uitsluitend voorziet in appartementen, wordt een grote mix aan verschillende types voorzien met grote en kleine appartementen, appartementen voor co-housing, serviceflats, duplexappartementen en budgetwoningen. Daarnaast moet er aandacht gaan naar de gezinsvriendelijkheid van de appartementen.
- Ook levensloopbestendig wonen zal hier mogelijk zijn. Een aantal appartementen worden namelijk integraal aanpasbaar gebouwd, zodat ze, wanneer dat nodig zou zijn, toegankelijk blijven voor minder mobiele personen.
- Langs de Fabiolalaan komt het **stadsgebouw** met een **basisschool** voor 240 leerlingen, een **crèche** voor 28 kinderen, **buitenschoolse kinderopvang** voor 56 kinderen en verenigingslokalen voor onder andere jeugdwerking.
- We organiseren een **autoluwe** wijk, de bewoners **parkeren** ondergronds. Bovengronds trachten we elke deelzone maximaal te vergroenen en voor te behouden voor de inrichting van het publiek domein.

De nieuwe wijk wordt verbonden met het recreatiedomein Blaarmeersen via een nieuw aan te leggen **fietsbrug** ter hoogte van de Snekkaai.
- We **ontharden** maximaal de bebouwde oppervlakte door de aanleg van een **centraal wijkpark, het Rijsenbergpark (circa 1 hectare)**, palend aan de woonontwikkeling Rinkkaai. Ook de gebouwen van Rinkkaai worden ingeplant in een groene omgeving, die de overgang moet vormen tussen de Blaarmeersen en het toekomstig Rijsenbergpark.
- We voegen functies toe, zoals een **stadsgebouw, kantoren, buurtwinkels, enzovoort**. Bijkomende functies worden onderzocht.

- Rinkkaai wordt een nieuwe, **duurzame wijk** waarmee de Stad Gent zich kan profileren. Er komt een volledig **passief** en bijna energie neutraal (**BEN**) energieconcept door maximaal gebruik van hernieuwbare energie en de aanwezigheid van een warmtenet te koppelen aan warmteproductie via rivierwater en warmterecuperatie uit afvalwater.



© sogent - Rinkkaai nv

#### b. Deelproject Koningin Mathildeplein

Het nieuwe plein aan de zuidzijde van het station krijgt de naam 'het Koningin Mathildeplein'. Dit nieuwe plein benadrukt de ambitie van de Stad Gent om de zuidelijke toegang tot het station in te richten als een volwaardige toegang.

Naast een nieuw plein ontwikkelen we ook een nieuw gebouw, **het S-gebouw**. Het S-gebouw krijgt een gemengde invulling met op het gelijkvloers ruimte voor **commerciële en publieksgerichte functies**. Niet alleen de Fietsambassade zal hier een plaats krijgen, er komt een loket Burgerzaken en een bibliotheek-automaat. Dit gebouw zal ontwikkeld worden door middel van een publiek-private samenwerking met een nog te selecteren private ontwikkelaar. Daarboven komen 60 **budgethuurwoningen** die zullen verhuurd worden via Huuringent vzw. Het gebouw zal ook de wand vormen van het nieuw aan te leggen plein, het **Koningin Mathildeplein**.



© sogent

#### 5.3.1.15. Wintercircus en de Krook

Het Wintercircus en de Krook, waar kennis, cultuur en innovatief ondernemerschap samenkomen in een ontmoetingsplek voor alle Gentenaars. Voor het deelproject 'De Krook – aanleg openbaar domein' wordt samengewerkt met de schepen van mobiliteit. Voor het economische luik worden de handen in elkaar geslagen met de schepen van economie.

- Het **Wintercircus** is een beschermd monument binnen het beschermd stadsgezicht 'Circuswijk'.
- Via een '**SPV**' of 'special purpose vehicle' wil sogent met een aantal partners-aandeelhouders het Wintercircus samen invullen, beheren en uitbaten. Deze constructie moet zorgen voor een interessante invulling van het Wintercircus én een financieel haalbare exploitatie.
- Het **gerenoveerde Wintercircus** wil rond een centraal en overdekt binnenplein **kantoorruimte** (4.350m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan werkplekken) aanbieden aan start-up en scale-up bedrijven en fungeren als centrum voor innovatie.

- Er is zo'n 860 m<sup>2</sup> voorzien aan '**communityruimtes**', die iedereen zal kunnen gebruiken, zowel bewoners van het Wintercircus als derden. Het gaat om vergaderzalen, lounge-ruimtes, een auditorium en een terrasbar.
- Onder de middenpiste komt een **rockzaal** voor een 500-tal personen. Er is ook ruimte voor een café, een restaurant en winkels.



© sogent

- Op de **middenpiste**, het overdekte plein van 1.200 m<sup>2</sup> dat overdag voor iedereen toegankelijk zal zijn, zullen allerlei activiteiten kunnen doorgaan, zoals een expo, publieksdemo of kleine beurs.
- Op het niveau van de middenpiste is er ook een duplex voorzien voor een **retailfunctie** die past bij de ruimere visie van De Krook als centrum voor kennis, cultuur en innovatief ondernemerschap.
- Op het vlak van **horeca** komt er een café dat uitgaat op de middenpiste en een restaurant op de tweede verdieping.
- In het kader van de ambitie van **klimaatneutrale stad** tegen 2050 wordt onder de middenpiste van het Wintercircus een CO<sub>2</sub>-neutraal verwarmingssysteem geïnstalleerd. Het BEO-veld (Boorgaten Energie Opslag) haalt in de winter warmte en in de zomer koelte uit de bodem.

Het einde van fase 2 van de werken is voorzien eind 2021, momenteel loopt de procedure voor de exploitatie van het Wintercircus volgens voornoemde SPV.

**Met opmerkingen [VBS16]:** Aanvulling activiteitenverslag  
sogent

### 5.3.1.16. Offerlaan

**Naar een nieuwe scholencampus die zich integreert in de omliggende wijk. Voor het deelproject 'Optimalisatie scholencampus Offerlaan' wordt samengewerkt met de schepen van onderwijs.**

- Project **Offerlaan** is een grootschalig project waarin de scholencampus met **zes stedelijke scholen** (Freinet Middenschool Gent, het Kwadrant, Spectrum Gent, Freinet Atheneum De Wingerd, Deeltijds Kunst Onderwijs DKO en het Centrum voor Volwassenen Onderwijs (CVO)) niet alleen haar onderwijscapaciteit wil verhogen, maar tegelijk ook wil evolueren tot een brede school die kan bijdragen tot een verhoogde dynamiek in de buurt, zowel ruimtelijk, sociaal als economisch.
- Het **masterplan** bestaat uit een **structuurschets** voor de volledige zone die zich uitstrekt tot aan de Verenigde-Natieslaan en uit een **inrichtingsplan** specifiek voor de scholencampus van de Offerlaan.

- We **verhogen de onderwijscapaciteit** van de scholen om het dreigend tekort aan plaatsen in het stedelijk onderwijs te kunnen ondervangen. Dit doen we door het ruimtegebruik van bestaande gebouwen te optimaliseren, inefficiënte gebouwen te slopen en een nieuw gebouw te realiseren. We brengen de zes scholen op de campus dicht bij elkaar en maken de campus tot een **centrale, verbindende plek** voor scholieren, studenten, docenten, organisaties op het terrein, hun deelnemers en de omwonenden.
- We werken rond de **principes van brede school** en gaan voor het **slim delen** van de gehele infrastructuur met reeds aanwezige en toekomstige organisaties en de buurt. We gaan voor een grotere inbedding van de campus in de omgeving.
- We **ontharden** maximaal de bebouwde oppervlakte zodat meer groen een aangename (leer)omgeving kan creëren.
- We verhogen de **toegankelijkheid** en de **doorwaadbaarheid** van de site voor zowel voetgangers als fietsers en leggen daarbij linken naar de omliggende buurt.

Het masterplan werd opgemaakt en afgeleverd en de projectfiche werd gevalideerd, de scholen zelf hebben een visienota afgeleverd om de campusvisie verder vorm te geven.

### 5.3.2. Strategische sites met sterke regierol in het proces gecombineerd met faciliterende actieve rol in de ontwikkeling

De strategische sites voor deze legislatuur waar we zelf als Stad enkel een sterke regierol in het proces gecombineerd met een faciliterende actieve rol in de ontwikkeling willen opnemen zijn de volgende:

#### 5.3.2.1. Afrikalaan

We maken een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de omgeving rond de Afrikalaan op om de transitie naar een gemengde economische zone mogelijk te maken én te begeleiden.

Het gebied kent een bijzondere ligging op het raakvlak van stad en haven. De ontwikkelingen rond de Oude Dokken bevinden zich vlakbij. Door de Verapazbrug komt het gebied bovendien letterlijk 'aan' de stadsring te liggen. Deze bijzondere ligging vertaalt zich evenwel niet op terrein. Het gebied kent nog steeds een zeer monofunctionele invulling. Gewestplan en BPA laten enkel industrie en bedrijvigheid toe. De ruimte is bovendien niet efficiënt benut. De beeldwaarde van de gebouwen en de publieke ruimte is beperkt. Het gebied draagt dan ook weinig stedelijk kwaliteit.

In uitvoering van Ruimte voor Gent willen we het gebied omvormen tot een gemengde economische zone. Een transitie op maat verzilvert de bijzondere ligging van het gebied aan de rand van de kernstad. Economische activiteiten blijven de klemtoon voeren maar vermengen zich met wonen en bijhorende voorzieningen. Beide functies verweven zich tot een kwaliteitsvol geheel met de nodige publieke ruimten en groenvoorzieningen. We zorgen voor een stedelijke bouwtypologie en –densiteit. We structureren het gebied door een robuust raamwerk van groene ruimten én een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk uit te bouwen. In een deel van het gebied houden we vast aan een zuiver economische bestemming. De SEVESO-activiteiten van het bedrijf Christeys krijgen met het RUP hun geëigende bestemming.



We maken het RUP op in nauw overleg met de actoren en stakeholders. Om tot de gewenste bestemming en inrichting te komen, beoordelen we de (plan)milieueffecten en voeren we het nodige (ontwerpend) onderzoek uit.

De bedoeling is om dit RUP nog binnen deze legislatuur af te ronden zodat de gewenste transitie van start kan gaan.

Met een conceptstudie van Vlaanderen zal onderzocht worden hoe men de omgeving van de Scandinaviëblokken kan opwaarderen en koppelen aan de nieuwe ontwikkelingen rond de dokken en de Afrikalaan. Niet alleen ruimtelijke aanpassingen worden onder de loep genomen, ook het sociale aspect wordt in acht genomen. Ook het energiezuiniger maken van de blokken op een betaalbare manier is een uitdaging waar de studie zich over buigt.

### 5.3.2.2. Transferium R4 West

Dit wordt gerealiseerd samen met de schepen van mobiliteit.

- In Wondelgem zal het Vlaams Gewest grootschalige infrastructuurwerken uitvoeren aan de R4 West op en rondom het kruispunt van de R4 (Industrieweg/Eversteinlaan) met de N456, in een gebied tussen de Ringvaart tot voorbij de Viaductstraat en de Spesbroekstraat.
- De aangeduide knooppunten in Ruimte voor Gent vragen om een verdere verfijning op basis van ontwerpend onderzoek. We pakken dit stelselmatig aan en geven prioriteit aan de knooppunten waar concrete opportuniteiten zijn. De uitwerking van stedelijke transferia en stadsregionale knooppunten vraagt een stadsbrede aanpak. Volgens de visie beschreven in 'Ruimte voor Gent' wil de Stad Gent dit gebied ontwikkelen als een 'transferium': een (vervoers)knooppunt dat zou bestaan uit de combinatie van tramlijn 1, de fietssnelweg F42, een fietsbrug over de Ringvaart, een overstapparking en het nieuwe op- en afrittencomplex van de R4 West.
- Aandachtspunten in dit gebied zijn zowel de impact op bewoners en bedrijven als de opties voor verdere ontwikkeling. Het project focust in eerste instantie op ruimtelijk studiewerk en communicatie. De Stad Gent werkt in dit gebied in samenspraak met andere overheden: De Werkvennootschap, Agentschap Wegen en Verkeer, De Vlaamse Waterweg, De Lijn, Provincie Oost-Vlaanderen, Infrabel.
- Voor het knooppunt R4/Wondelgem is het ontwerpend onderzoek voor de ontwikkeling tot een stedelijk transferium afgewerkt. Op basis van de gevalideerde opties en de daarbij horende herbestemmingen maken we een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit geeft het rechtszeker kader waarbinnen de private en publieke actoren de gevalideerde opties kunnen uitvoeren.

### 5.3.2.3. Sint-Bernadettewijk

Momenteel wordt de projectdefinitie opgemaakt voor de herontwikkeling van deze wijk, net zoals een samenwerkingsovereenkomst met WoninGent.

Een deel van deze wijk valt samen met het RUP Sint-Bernadette. Dit RUP dateert van 2004 en is nog zeer detaillistisch opgesteld. Om een kwalitatief ontwerp meer vrijheidsgraden te geven dringt een herziening van dit deel van het RUP zich op.

We zullen daarom de startnota voorbereiden zodat we dit planningsinitiatief kunnen opstarten. De timing wordt afgestemd met de opmaak van het ontwerp. Het RUP is een herstel-RUP, dat wil zeggen dat de contour enkel dat deel omvat dat samenvalt met het deel waar een herbestemming nodig is en dus niet heel de wijk.

#### **5.3.2.4. Kortrijksesteenweg tussen Maria Middelaes en Parkbos**

Voor de steenwegen is in 2007 de 'studie hoofdsteenwegen Gent' opgemaakt die beschouwd werd als een voorstudie voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor deze Gentse hoofdsteenwegen. Deze studie omvat ook een ontwerpend onderzoek voor een aantal geselecteerde locaties langsheen de steenwegen.

Voor de Kortrijksesteenweg lag de focus vooral op het inperken van veel bijkomende economische ontwikkelingen. Vooral het toenemende aandeel aan kantoren langsheen de steenweg bleek problematisch voor de steeds toenemende verkeersbelasting tijdens de piekmomenten. In tussentijd zijn langsheen de Kortrijksesteenweg nieuwe projecten gerealiseerd (onder andere de realisatie van het nieuwe ziekenhuisgebouw van Maria Middelaes, de ingebruikname van de KBC-toren (Arteveldetoren genoemd), nieuwe detailhandelszaken, enz.). Er zijn een aantal concrete knelpunten en opportuniteiten, die zich langsheen de steenweg voordoen.

In Ruimte voor Gent werd de algemene conclusie uit de steenwegstudie hernomen. We blijven dus waakzaam over de impact van ontwikkelingen op de ruimtelijke draagkracht van de steenweg. In Ruimte voor Gent werden langsheen de steenweg twee stedelijke knooppunten aangeduid (omgeving Maria Middelaes en omgeving Carrefour) waar een geconcentreerde ontwikkeling en verdere verweving van functies mogelijk is. We hebben daarbij uiteraard aandacht voor de mobiliteitsafwikkeling en zetten maximaal in op het versterken van de publieke ruimte, het fiets- en openbaar vervoersnetwerk.

Om deze visie te faciliteren langs de Kortrijksesteenweg zullen we de komende periode 1 of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken.

#### **5.3.2.5. Technologiepark Ardoyen en omgeving**

**Onze ambities op het vlak van mobiliteit en economie voor een nieuwe indeling van het Technologiepark Ardoyen worden ruimtelijke mogelijk gemaakt.**

- We maken een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor 'Technologiepark' en 'Tramstraat' om de gewenste ontwikkeling van beide bedrijvensites mogelijk te maken én te begeleiden. Met het RUP willen we de samenhang tussen de onderwijs- en onderzoeksinstellingen van UGent en de private bedrijven ondersteunen.
- Het RUP biedt een kader om de campus uit te bouwen tot een kwalitatieve onderwijs- en werkomgeving die past in haar omgeving. Deze visie volgt het stadsontwerp dat Universiteit Gent in 2000 voor de campus maakte en dat geactualiseerd werd in 2008. Het ruimtelijk uitvoeringsplan biedt het juridisch kader om de ambities uit het stadsontwerp waar te maken. In het Technologiepark is er nood aan een aantal ondersteunende functies voor de bedrijven en de onderwijsinstellingen (een restaurant, kinderopvang...).

- In de Tramstraat zijn een aantal bedrijven op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden. Het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan maakt deze zaken mogelijk. Het ruimtelijk uitvoeringsplan ondersteunt een optimaal (ruimte)gebruik van de site en een maximale 'doorwaadbaarheid' voor voetgangers, fietsers en openbaar/collectief vervoer.
- Ten slotte gaat de succesvolle ontwikkeling van het gebied ook gepaard met toenemende vervoers- en parkeerproblemen. Door het maken van een ruimtelijk uitvoeringsplan en een plan-MER (plan-Milieueffectenrapport) voor het gehele gebied kunnen we naar een globale oplossing zoeken voor deze problemen.
- De Stad Gent zette een masterproject voor deze site op, om de uitvoering van de randvoorwaarden en maatregelen uit het planningsproces en de bijhorende effectrapportage te coördineren. De Stad Gent zal de coördinatie en afstemming tussen de verschillende projectpartners (UGent, AWW, MOW, De Lijn, de economische actoren) op zich nemen. De stad zal de studies begeleiden, lokale aanpassingen aan wegen en fietspaden uitvoeren en de communicatie en participatie voor de dorpskern Zwijnaarde opnemen.
- In het kader van de duurzame mobiliteit willen we de site beter ontsluiten via kleine en grote ingrepen: voetpaden, fietspaden, openbaar vervoer en aanpassing aan de omliggende wegen.
- Voor een vlotter verkeer en de ontwikkeling van Technologiepark Ardoyen moet de **ovonde N60 heraangelegd** worden. De verkeerssituatie moet voor voetgangers en fietsers veiliger worden door zoveel mogelijk conflictpunten weg te werken, onder meer met een fietsonderdoorgang en een nieuwe fietsroute parallel aan de N60 plus een fietsbrug. Het openbaar vervoer krijgt een alternatieve route over het Technologiepark.
- AWW zal instaan voor de nodige studies en werken, in samenwerking met de Stad Gent en De Lijn en de projectpartners op de site.

#### 5.3.2.6. Jachthaven Snekkaai

De studie "Bouwstenen voor een masterplan Snekkaai te Gent" (21 febr. 2014) levert de concepten voor een kwaliteitsvolle reconversie van de jachthaven aan de Snekkaai tot een Yachtvalley.

Tal van jaren kreeg de Stad Gent vragen over de reconversiemogelijkheden van faciliteiten en infrastructuur aan het water.



De Stad Gent en De Vlaamse Waterweg hebben samen een gemeenschappelijk gedragen beleidsvisie uitgewerkt over water in de stad. Deze visie zal verder worden ontwikkeld in samenwerking met de schepen van publieke ruimte en de schepen van toerisme. Doordat een stadsbrede visie op het watertoerisme en recreatie in het verleden ontbrak, evenals door het ontbreken van een masterplan voor de site Snekkaai, werkte de Stad Gent samen met De Vlaamse Waterweg en de jachthavenclubs een masterplan uit voor deze site.

De studie *Bouwstenen voor een masterplan site Snekkaai* (2014) stelt een herontwikkeling voorop waarbij de site ingezet wordt als een poort tot Gent via de waterwegen. De jachthaven kan omgevormd worden tot een jachthaven van regionaal niveau. De Snekkaai-jachthaven kan infrastructuurvrij gemaakt worden. De nodige infrastructuur voor de jachthaven en haar clubs kan op een compacte en zorgvuldige wijze worden ingepast en het is de bedoeling de site zo groen mogelijk in te richten en ervoor te zorgen dat deze toegankelijk is voor iedereen. Vanuit een duurzaam gedachtengoed en zorgvuldig ruimtegebruik is gekozen voor een opsplitsing van de site in een recreatief eiland en technische zone aan de zijde van de Beukenlaan.

Specifieke krachtlijnen, zowel van het schiereiland, de technische zone, de groenstructuren, zijn:

- een duurzaam ruimtegebruik;
- het mogelijk maken van technische voorzieningen in functie van watergebonden recreatie en bijbehorende economische functies;
- woning private eigenaar behouden voor nieuwe functies (bv. conciërge);
- het verschuiven toegangsweg naar brug Snekkaai en brug R4;
- het verruimen bochtstralen toegangsweg in functie van een vlotte toegang met trailer;
- de openheid naar brug Beukenlaan (visuele relatie);
- de woning bij de site betrekken;
- het groenkarakter maximaal behouden;
- waar mogelijk waterdoorlatende materialen voor de verharding gebruiken.

Doordat de bufferzone (met natuurwaarde) hiermee omgevormd wordt naar een zone voor jachthaveninfrastructuur zal deze planologisch en effectief gecompenseerd worden op een andere locatie.

Om deze opties voor de omvorming van de bestaande jachthaveninfrastructuur tot een Flanders Yacht Valley juridisch mogelijk te maken onderzoekt de Stad Gent welk aangepast juridisch kader hiervoor nodig is. Momenteel lopen er gesprekken met De Vlaamse Waterweg en de Provincie Oost-Vlaanderen om de toekomst van de jachthaven te bepalen. De uitkomst van deze gesprekken zal uitwijzen of een nieuw planningsinitiatief op korte termijn wenselijk is. Het engagement van De Vlaamse Waterweg voor de uitvoering hiervan is cruciaal.

De Vlaamse Waterweg zal de uitvoering van de opties uit de studie *'Bouwstenen voor een masterplan site Snekkaai (2014)'* opnemen.

### 5.3.3. Strategische sites met enkel een faciliterende rol

Voor de volgende strategische sites gaan we als partner actief in overleg met de Vlaamse Overheid. We zetten ons als partner mee in voor de realisatie van deze projecten en nemen een faciliterende rol op, voornamelijk door adviesverlening en communicatie naar de betrokkenen.

#### 5.3.3.1. Wisselaar E40/N466 Baarle Drongen (GRUP)

Het project voor de heraanleg van het op- en afrittencomplex van de E40 en de N466 (Deinsesteenweg - Baarledorpstraat) te Baarle-Drongen is in 2010 gestart. Volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor het project: een goed functionerend op- en afrittencomplex, een goede bereikbaarheid van het regionale bedrijventerrein Drongen I, een veilig en leefbaar Baarle en een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van alle infrastructuur.

Tijdens het ontwerpend onderzoek, dat in de periode 2010-2015 is uitgevoerd, zijn er verschillende scenario's bestudeerd voor:

- Drie mogelijke locaties voor het op- en afrittencomplex: een centraal complex (grotendeels op de bestaande locatie naast Baarle-dorp), een westelijk complex (tussen het bedrijventerrein Drongen I en Baarle-dorp) of een oostelijk complex (in de wijk Keuze, naast de dienstzones langs de E40);
- de ontsluitingsweg van en naar het bedrijventerrein Drongen I, die rechtstreeks moet aansluiten op het hoger wegnnet: een ontsluitingsweg ten noorden van de E40 (grotendeels het bestaande tracé van de Baarleveldestraat) of ten zuiden van de E40 (nieuw aan te leggen weg langs de E40, naast Baarle dorp);
- het behoud van een doortocht door Baarle-dorp of het omleiden van de N466 rond het dorp van Baarle.

Dit onderzoek resulteerde in de opmaak van een trechteringsnota die als basis diende voor de start van een plan-MER-procedure. In oktober 2019 heeft het Team MER het plan-MER 'Heraanleg van autosnelwegcomplex 13 van de E40 te Drongen' goedgekeurd.

Dit plan-MER en het voorafgaande onderzoek naar mogelijke locaties en scenario's voor het op- en afrittencomplex van de E40 te Drongen vormen de basis voor de op te starten opmaakprocedure van een gewestelijk RUP. Dit voorafgaand onderzoek bestond onder andere uit een uitgebreid participatietraject waarbij alle aspecten in rekening werden gebracht. Daaruit bleek dat de voorkeur gaat naar het centrale complex, wat het meeste draagvlak heeft bij de stakeholders.

Het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer en het Vlaams Departement Omgeving zijn de initiërende diensten van de opmaakprocedure van dit gewestelijk RUP. Stad Gent zal deel uitmaken van het planteam.

### 5.3.3.2. Ontwikkeling bedrijventerrein E40 Baarle Drongen (GRUP)

De Vlaamse Regering heeft op 17 juli 2019 aan vier bedrijven van het bedrijventerrein Drongen I in Baarle voor hun uitbreidingsvraag een voorwaardelijk positief planologisch attest verleend. Hierdoor kan het bedrijventerrein met circa 7 hectare uitbreiden.

Als gevolg van dit positieve planologisch attest moet er voor het bestaande bedrijventerrein Drongen I en de uitbreidingen van de vier bedrijven en de organisatie van de ontsluiting van het verkeer van en naar het bedrijventerrein naar het hoger wegennet (N466 en E40) een gewestelijk RUP worden opgemaakt. Het Vlaams Agentschap Innovatie en Ondernemen en het Vlaams Departement Omgeving zijn de initiërende diensten van de opmaakprocedure van dit gewestelijk RUP. De Stad Gent maakt deel uit van het planteam.

### 5.3.3.3. Complex project E17 Gentbrugge (via Team SBM)

Eind 2019 schreef De Werkvennootschap een opdracht uit voor het viaduct E17 te Gentbrugge, namelijk het doorlopen van de eerste fase van de complexe projectenprocedure, de verkenningsfase. Aan deze opdracht is eveneens de opmaak van een 'strategische' maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA) gekoppeld die moet toelaten een beleidsafweging te kunnen maken op gebied van betaalbaarheid, realiseerbaarheid van de mogelijke oplossingen. Deze analyse maakt deel uit van een beleidsondersteunend vooronderzoek. De aanbestedende overheid verwijst in dat verband naar de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 "E17-viaduct van Gentbrugge: opstart verkenningsfase".

De procedure in het decreet complexe projecten onderscheidt vier fases: de verkenningsfase, de onderzoeksfase, de uitwerkingsfase en de uitvoeringsfase. De fases zijn gescheiden door drie vaste beslismomenten: de startbeslissing, het voorkeursbesluit en het projectbesluit. Ter voorbereiding van het voorkeurs- en het projectbesluit vindt telkens een openbaar onderzoek plaats. De onderzoeken en procedures verlopen op een geïntegreerde manier.

De nieuwe aanpak betreft een werkwijze die steunt op participatie, openheid en overleg. Hiermee wordt een efficiënt en kwaliteitsvol proces beoogd, dat gericht is op de realisatie van een complex project binnen een aanvaardbare termijn en met een maximaal draagvlak.

Deze opdracht werd begin 2020 gegund aan de TV Sweco-51N4E en Common Ground. De opdrachthouders werken in drie fasen: potentiescan, scenario ontwikkeling/evaluatie en verificatie en dit op drie deelgebieden: ruimte en leefbaarheid, mobiliteit/infrastructuur en dialoog.

Als hoofdproduct stellen zij een 'inzichtennota' voor die als basis moet kunnen dienen om een startbeslissing en een doorstart te kunnen zijn voor het complex project.

De Werkvennootschap kreeg de opdracht van de Vlaamse overheid om samen met het Departement Omgeving de verkenningsfase te coördineren. Dit gebeurt in samenwerking met een studieteam dat verschillende expertises bundelt. Daarnaast zijn ook de belanghebbenden zeer belangrijk. Onder andere de Stad Gent is een belanghebbende, alsook de andere omliggende gemeenten. [De Stad Gent zal hier haar proactieve rol opnemen.](#)

Met opmerkingen [VBS17]: Op vraag van Minaraad

#### 5.3.3.4. Groenpool Vinderhoutse Bossen, Vallei van de Oude Kale en Appensvoorde (GRUP)

De Vlaamse overheid werkt aan het gewestelijk RUP "Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde" ter uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Het plangebied is gelegen in de gemeenten Nevele, Lievegem en Gent ter hoogte van Drongen. Het plan geeft, op Gents grondgebied, invulling aan beleidsbeslissingen van de Vlaamse Regering waaronder de Europese instandhoudingsdoelstellingen, de ankerplaats 'Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slindonk' en de inrichtingsprojecten van de VLM voor de uitbouw van de groenpool Vinderhoutse Bossen. Het plan legt voor deze doelstellingen de noodzakelijke bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vast op perceelsniveau. De omgeving van de groenpool zal in samenspraak met alle partners verkeersveilig worden gemaakt, met aandacht voor de overgang tussen de deelgebieden en de overgang naar de Oude Kale.

Op 28 april 2017 vond de plenaire vergadering plaats over het voorontwerp van het RUP. De Stad Gent gaf samen met de andere adviesinstanties een uitgebreid advies. De Vlaamse diensten zijn ondertussen al een aantal jaar aan de slag om aanpassingen door te voeren. De Stad blijft hierbij haar adviserende rol opnemen zodat de stedelijke doelstellingen inzake de groenpool, landschapskwaliteiten, erfgoed en natuurontwikkeling vertaald worden in het gewestelijk RUP.



#### 5.3.3.5. Project R4WO

Het Agentschap Wegen en Verkeer en De Werkvennootschap (Vlaamse overheid) zullen de R4 West en R4 Oost ombouwen tot primaire autowegen in Gent, Zelzate en Evergem. Daarbij worden zowel weg- als fietsinfrastructuur (her)aangelegd tussen de N9 in Wondelgem en Zelzate (R4 West) en tussen het kruispunt aan Eurosilo en Zelzate (R4 Oost).

De Vlaamse overheid heeft hiervoor 800 miljoen euro toegezegd. De eerste werken (fietsbruggen en kruispunt Eurosilo) starten in 2021. Samengevat streeft dit project deze doelstellingen na:

- Het aantal knooppunten waar verkeer de R4 op en af kan rijden, wordt verminderd. Sommige **knooppunten verdwijnen**, omdat zijstraten niet meer rechtstreeks zullen uitgeven op de R4, elders komen er nieuwe knooppunten.
- Bijna alle kruispunten met verkeerslichten op de R4 zullen verdwijnen en vervangen worden door **bruggen, tunnels of onderdoorgangen**.
- De gemarkeerde fietspaden langs de R4 verdwijnen en worden vervangen door een vrijliggend **fiets(snel)wegennet**. Op verschillende plaatsen over en onder de R4 wordt dwarsend (fiets)verkeer mogelijk en veilig.
- Door op- en afritten te schrappen wordt vrachtverkeer uit de woonkernen geweerd, maar tegelijk garanderen verbindingen over en onder de R4 **veilige routes tussen de woonkernen**. Vrachtverkeer bereikt vlotter en rechtstreekser de **haven** en de **bedrijventerreinen**.

De Stad Gent is, door de schepen van mobiliteit, bij dit project betrokken wegens de geplande bouw van enkele fietsbruggen (in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen en De Vlaamse Waterweg) en om in Wondelgem te evolueren naar een stedelijk transferium. De Stad Gent overlegt frequent met De Werkvennootschap voor coördinatie en communicatie.

## 5.4. Strategische inzet in wijken en deelgemeenten

Voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van onze stad, kiezen we ervoor om te werken met de opdeling van de stad in 25 wijken, deze wijken zijn evident ook gelegen in deelgemeenten en voor de eenduidigheid als wijken benoemd. Als we willen plannen voor de Gentenaar en vanuit het perspectief van de mens, dan is dit een logische keuze. De wijken zijn voor inwoners en gebruikers van onze stad herkenbaar en vaak zijn het ruimtelijk samenhangende gehelen.

Grosso modo valt de focus op de wijken onder te verdelen in twee strategieën:

- Voor een aantal wijken maken we deze legislatuur werk van ‘wijkstructuurschetsen’, via een participatieve methode.
- Voor een aantal wijken wordt een ‘programma voor stedelijke vernieuwing’ uitgewerkt. In deze wijken maken we niet enkel werk van een kader voor de toekomstige ontwikkeling, maar we koppelen er ook een aanzienlijke investering aan.

Deze beide strategieën worden hieronder verder toegelicht.

Dit wordt gerealiseerd met onder andere de schepen van participatie, alsook andere leden van het schepencollege voor hun respectievelijke bevoegdheid.

### 5.4.1. Wijkstructuurschetsen als strategisch kader

We engageren ons tot de opmaak van ruimtelijke wijkstructuurschetsen: in overleg met bewoners en betrokken actoren en in overeenstemming met de principes uit Ruimte voor Gent en andere bestaande (bovenlokale) beleidskaders en visies en dit voor een aantal ruimtelijke entiteiten.

Hoe blijven de wijken een aangename plaats om te wonen, werken, naar school te gaan, te ontspannen? We dienen een antwoord te vinden op veel ruimtelijke uitdagingen. Wijkstructuurschetsen vormen het raamwerk voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een wijk, en dit op korte (1 tot 5 jaar), middellange (5 tot 10 jaar) en lange termijn (15 tot 25 jaar). We maken deze op samen met wijkbewoners en andere belangrijke betrokkenen in de wijk. Minimaal maken we de kwaliteiten en het gebruik van de wijk zichtbaar. In het bijzonder is het ons doel om via co-creatie alle betrokkenen mee te laten bouwen aan de opmaak van een ruimtelijke visie.

Als er in een wijk ook een wijkmobiliteitsplan is voorzien, dan is de koppeling van het wijkmobiliteitsplan met de wijkstructuurschets logisch en wenselijk. De wijkstructuurschets en het wijkmobiliteitsplan zullen in dit geval samen een wijkplan vormen. De timing en het proces van beiden worden maximaal op elkaar afgestemd om niet vertragend te werken.

Wijkstructuurschetsen gaan uit van inspraak en participatie van alle actoren in de wijk. Dat betekent iedereen die er woont, leeft en werkt. Hierbij wordt ook expliciet aandacht besteed aan mensen met een beperking en aan kinderen en jongeren. Dit doen we door ook samen te werken met verschillende diensten zoals onder andere de Jeugddienst. Dit doen we in samenwerking met de dienst beleidsparticipatie.

Onze prioriteit ligt daarbij op 20<sup>ste</sup>-eeuwse wijken, deelgemeenten en kernen in het buitengebied en op gebieden die geconfronteerd worden met grote projecten waarbij de samenhang en meerwaarde voor de wijk onvoldoende in beeld is gebracht. De Stad werkt hiervoor een kader uit en maakt ook een prioritering op.

De wijkstructuurschetsen kunnen ook als instrument ingezet worden in het breder transitietraject van de 20ste-eeuwse wijken. De wijkstructuurschetsen vertrekken vanuit de noden van de wijk en vanuit de bewoners en gebruikers van de wijk. We krijgen inzicht in de sociale cohesie van de wijk en onderzoeken hoe we deze via ruimtelijke ingrepen kunnen faciliteren en versterken.

Behalve voor de campus UZ Gent en ruimere omgeving en de Oude Bareel in Sint-Amandsberg wordt deze legislatuur voor alle wijken ook, al dan niet gelijktijdig, een wijkmobiliteitsplan opgemaakt. De twee plannen samen onderzoeken hoe het onderzoeksgebied kan transformeren in een levendige en leeftijdsvriendelijke buurt waar voorzieningen en aantrekkelijke publieke (groene) ruimte op een veilige en aangename manier bereikbaar zijn te voet, met de fiets en het openbaar vervoer.

We maken alvast volgende wijkstructuurschetsen op in deze legislatuur:

#### **5.4.1.1. Baarle**

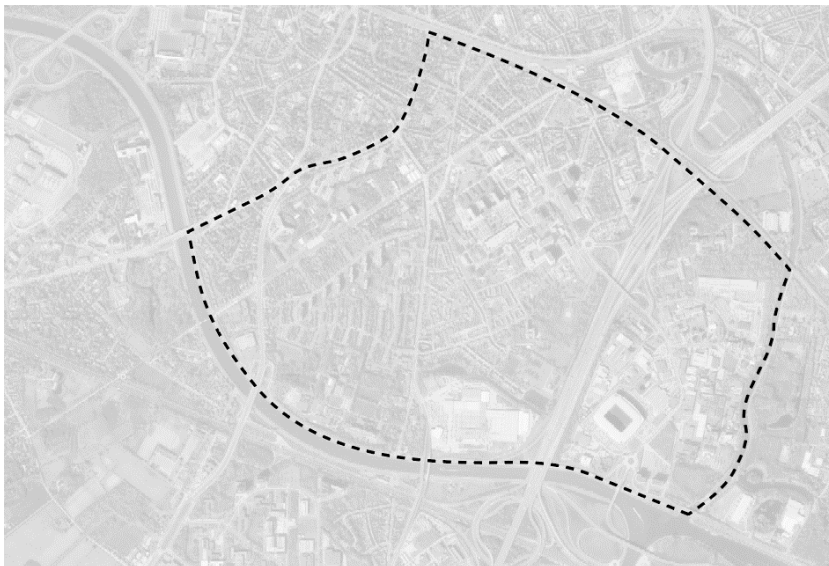
We werken de wijkstructuurschets voor Baarle af en zoeken samen met de bewoners naar antwoorden op de uitdagingen van de toekomst met respect voor de eigenheid van het dorp. We formuleren kernversterkende voorstellen die de leefbaarheid van het dorp verhogen en zoeken naar lokale meerwaarde, rekening houdend met de randvoorwaarden voor de geplande projecten in deze omgeving (onder andere de geplande heraanleg van de wisselaar E40/N466 Baarle Drongen, de ontwikkeling van het bedrijventerrein E40 Baarle Drongen, de herbestemming van de kerk van Baarle en de geplande woonontwikkelingen).

#### **5.4.1.2. Campus UZ Gent en ruimere omgeving**

Het UZ Gent gaat samen met de UGent haar ziekenhuiscampus de komende jaren reorganiseren en transformeren, met als belangrijkste projecten de realisatie van een gecentraliseerde nieuwbouw van circa 75.000 m<sup>2</sup>, een nieuw bovengronds parkeergebouw met minimum 1.500 plaatsen, de optimalisatie van de mobiliteit en de aanpak van de buitenruimte. Hiervoor vraagt het UZ Gent - samen met de UGent - aan de Stad Gent wat de structurele richtlijnen zijn vanuit de omgeving. Deze campus is qua oppervlakte en naar functioneren aanzienlijk binnen dit stadsdeel.

De ruimtelijke opgaves voor de campus UZ Gent in combinatie met de opgaves voor de site Henri Story en de buurt Ottergemse Dries zijn van die aard dat de Stad Gent werk maakt van een toekomstige gewenste structuur op wijkniveau. Daarnaast wordt voor vier clusters van tussenliggend woonweefsel onderzocht hoe we het 20<sup>ste</sup>-eeuwse weefsel verder kunnen ontwikkelen conform de principes uit Ruimte voor Gent.

De heel ruime omgeving van de campus UZ Gent is daarom bepaald als contour van het onderzoeksgebied van deze wijkstructuurschets. Het gaat om het stadsdeel tussen de Ringvaart, de as Kortrijksesteenweg-Krijgslaan, de spoorlijn Gent-Brussel en de Bovenschelde.



In de buurt Ottergemse Dries onderzoeken we hoe de levendigheid én de leefbaarheid verder kunnen evolueren. Vraag en aanbod van open en groene ruimte wordt onderzocht, de publieke ruimte moet aantrekkelijker en comfortabeler worden, en de bestaande voetgangers- en fietserscircuits moeten onderling meer verbonden worden. Het gebouw van het Geraarke – dat een belangrijke rol speelt op het vlak van armoedebestrijding, voedselbank en sociaal gebeuren – is aan renovatie toe. Ook Aldi, dat heel belangrijk is als buurtwinkel, wil uitbreiden. We waken tevens over een evenwichtige verhouding en goed nabuurschap tussen bewoners en studenten en over kwaliteitsvolle en goed bereikbare buurtondersteunende functies.

De site Henri Story heeft nood aan een structurele benadering op wijkniveau. Het gebruik van het Henri Storyplein is vrij complex: er zijn voetbalclubs, er is de bouw van een nieuwe school en er is de rol als wijkpark. Ook is er nood aan een duidelijk en evenwichtig toekomstperspectief voor de volledige site (recreatie/park, recreatieve sport, competitiesport, school, internaat, speelpleinwerking, enzovoort).

We zoeken samen met de bewoners van de wijken in de omgeving van de campus UZ Gent naar creatieve oplossingen die de connectie met omliggende functies en andere delen van de wijk kunnen verbeteren. Tegelijk wordt er gezocht naar welk toekomstgericht antwoord we kunnen bieden op de problematiek van doorgaand (sluip)verkeer en de hoge parkeerdruk vanuit diverse omliggende verkeers-aantrekkende functies.

Deze uitdagingen gelden voor het volledige onderzoeksgebied.

Om ervoor te zorgen dat de wijkstructuurschets meer is dan de som van de gekende opgaves (waarbij is ingezoomd op specifieke problematieken en uitdagingen per deelgebied) is terug uitgezoomd en werd dit hervertaald tot ambities voor de volledige wijk.

De verschillende opgaves worden daarmee gekaderd binnen de gewenste ontwikkeling van de wijk als geheel. De wijkstructuurschets biedt zo een kader om keuzes te maken voor specifieke vragen.

Per ambitie wordt eerst telkens een hoofdpogave geformuleerd, waarna deze hoofdpogave verder wordt opgesplitst in enkele deelvragen. Deze opgaves worden onderzocht in de context van de veranderende stad. De centrale ambitie is de wijk transformeren en deze tot een volwaardig en kwaliteitsvol deel van de stad maken.

We zetten hiervoor in op drie ambities:

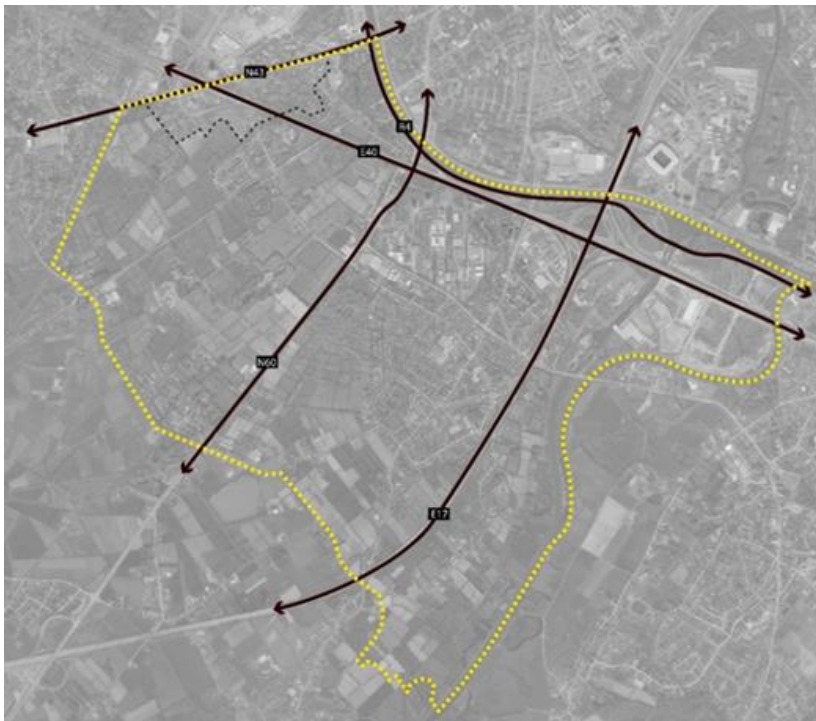
1. versterken van levendige lokale identiteiten;
2. ontwikkelen van genereuze stedelijke functies;
3. de wijk verbinden met de stad en omgeving.

Deze ambities vormen de basis van het ruimtelijk conceptueel en richtinggevend kader waartoe we met de opmaak van deze wijkstructuurschets willen komen. Ze spelen in op de sterktes en zwaktes van de wijk en vormen de basis voor specifieke onderzoeksvragen. Elk van de ambities zal op een eigen wijze inspelen op de verschillende 'thematische lagen' (groen, mobiliteit, publieke ruimte,...). Per ambitie gaat het geïntegreerd om zowel groen, mobiliteit, ruimte voor ontmoeten, ruimte voor voorzieningen,... maar dan telkens vanuit de 'bril' van een bepaalde ambitie. De ambities zijn dus niet los van elkaar te zien, ze overlappen en zijn wederzijds versterkend. We streven voor elke ambitie naar een omschrijving die een duidelijke intentie en richting aangeeft, maar die tegelijkertijd ook ruimte laat voor interpretatie en/of onderhandeling. Op die manier is er ook voldoende flexibiliteit om te kunnen ageren op toekomstige ontwikkelingen.

Ook het stadsvernieuwingproject Nieuw Gent Vernieuwt hangt hier nauw mee samen, dit wordt verder in de beleidsnota toegelicht.

#### 5.4.1.3. Zwijnaarde – Pleispark – Schilderswijk

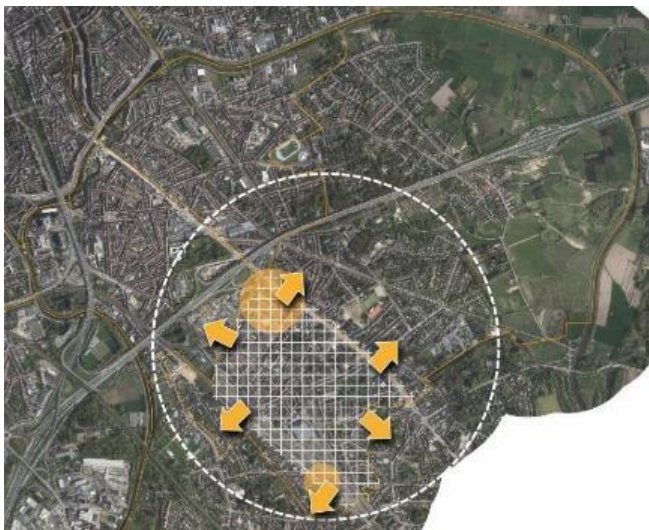
Het onderzoeksgebied situeert zich in het zuiden van Gent, tussen de R4, de Kortrijksesteenweg en de Schelde. Het landschap is versnipperd door weginfrastructuren met daartussen verschillende woonomgevingen.



We zoeken in co-creatie met verschillende stakeholders onder meer een antwoord op het versterken van de lokale meerwaarde van bovenlokale sites (zoals Techlane Gent). We maken de verdichting- en verwevingsopgave in deze omgeving concreet en verduidelijken de betekenis van de aangeduide stedelijke knooppunten in Ruimte voor Gent (omgeving van de kern van Zwijnaarde en de omgeving van Maria Middelaars langs de Kortrijksesteenweg). De wijkstructuurschets onderzoekt of bijkomende verdichtings- en verwevingsgebieden aangeduid kunnen worden en maakt er een kader voor op. Het gaat om plekken die nu nog niet voldoende in beeld komen maar die in de toekomst, door het inbrengen van stedenbouwkundige structuur of toevoegen van een programma, strategische plekken kunnen worden in de wijk. Deze bovenlokale sites en industriegebieden moeten naast de woonkernen in harmonie kunnen bestaan. Ook dit zal in kaart worden gebracht om de leefbaarheid van deze woonkernen te blijven garanderen. Naast de leefbaarheid van deze woonkernen zal hier ook de nodige aandacht worden besteed aan het behoud van het groene karakter van deze omgeving.

Daarbij gaat ook veel aandacht naar het versterken en beter bereikbaar en zichtbaar maken van groen. De groenpool Parkbos en twee groenklimaatassen (Scheldevallei en Parkbos) bevinden zich in dit onderzoeksgebied. We onderzoeken hoe de verschillende woonomgevingen sterker kunnen verbonden worden met het aanwezige en nog te ontwikkelen groen.

#### 5.4.1.4. Moscou-Vogelhoek



Voor deze wijkstructuurschets ligt de focus op de wijk Moscou-Vogelhoek (zoals gekend in de wijkwerking van de Dienst Beleidsparticipatie). Omdat het verminderen van de barrièrewerking van de N9 en de spoorinfrastructuur naar de omliggende wijken een knelpunt is voor deze wijk, nemen we ook de overzijde van de Brusselsesteenweg en de spoorweg expliciet mee in het focusgebied.

Ook in Moscou-Vogelhoek starten we een proces op waarin we met bewoners en gebruikers nadenken over de ruimtelijke toekomst van de wijk.

De oversteekbaarheid van de Brusselsesteenweg en de spoorinfrastructuur is daarbij een eerste belangrijke onderzoeksvraag. Daarnaast bekijken we hoe we het voorzieningenaanbod (handel en horeca, buurtsportvoorzieningen, etc.) kunnen versterken.

Gekoppeld daaraan onderzoeken we waar en hoe de ruimtelijke kwaliteit kan verbeterd worden door nieuwe en bestaande (groene) publieke ruimtes aan te pakken en met elkaar te verbinden. De grote projectgebieden (vooral de Arsenaalsite, maar ook onder andere De Porre en de andere spoorwegsites), spelen daar een belangrijke rol in.

#### 5.4.1.5. Sint-Denijs-Westrem

Deze wijkstructuurschets focust op de eigenlijke kern van Sint-Denijs-Westrem (gebied 2 op onderstaande kaart). De bebouwingsrand van de kern en de Rosdambekvallei maken deel uit van de wijkstructuurschets. Uiteraard benaderen we het onderzoeksgebied niet als een eiland. Integendeel, de relatie met de aangrenzende gebieden maakt deel uit van de structuurschets. In het bijzonder de link met Afsnee (deelgebied 1), het gebied ten zuiden van de N43-Kortrijksesteenweg (deelgebied 3) en de oversteekbaarheid van die scherpe infrastructuurgrenzen vragen de nodige aandacht.



Voor Sint-Denijs-Westrem stellen zich een aantal uitdagingen en onderzoeksvragen die in de wijkstructuurschets een antwoord moeten krijgen.

Aantrekkelijke publieke ruimte is cruciaal voor de ruimtelijke kwaliteit. Er ligt een vraag op tafel om het Dorpsplein, de Loofblommestraat en de Sint-Dionysiusstraat te herinrichten. Deze herinrichting biedt kansen om verder aan een samenhangend en veilig fiets- en voetgangersnetwerk in de kern te werken. Dit kan gekoppeld worden aan een duidelijke groenstructuur (bijkomend wijk- en woongroen en vrijwaren van de Rosdambekvallei).

De site Sint-Paulus en de site van het woonzorgcentrum Zorgzaam – waarvoor herontwikkelingsplannen worden uitgewerkt – zijn ook belangrijke schakels in een opwaardering van de kern. Ze kunnen een meerwaarde voor Sint-Denijs-Westrem betekenen (zoals bijvoorbeeld meer groen en veilige fiets- en voetgangersdoorsteeken).

Verder willen we het voorzieningenaanbod optimaliseren om de dorpskern voldoende levendig te houden. Onder meer de vraag naar bijkomende buurtsportvoorzieningen wordt onderzocht.

Belangrijk is dat de kern grotendeels beschermd is als dorpsgezicht, wat een belangrijke randvoorwaarde is bij alle projecten. We willen het karakter van Sint-Denijs-Westrem behouden en versterken.

#### **5.4.1.6. Wondelgem**

In de wijkstructuurschets voor Wondelgem onderzoeken we het gebied tussen het Westerringspoor (zuiden), Brugse Vaart (westen), Ringvaart (noorden) en de Kanaalzone (oosten). Dit gebied maakt deel uit van de groeistad en wordt vooral gekenmerkt door uitgestrekte woonverkavelingen uit de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw. Er zijn weinig voorzieningen, de publieke ruimte is vaak op maat van de auto ingericht en de groene ruimtes zijn versnipperd.

Vanaf 2021 starten we hier, samen met de schepen van participatie, een co-creatietraject op waarbij we samen de ruimtelijke toekomst van Wondelgem in beeld brengen. We bouwen daarbij voort op resultaten van onder meer de Ruimtepiloot Parkstad Wondelgem (in het kader van Ruimte voor Gent) en het masterplan voor de Neptunussite.

We onderzoeken onder meer op welke manier we kunnen verdichten zonder dat de (groene) kwaliteiten van de wijk verloren gaan, op welke plekken we wonen meer kunnen verweven met andere functies om tot meer dynamiek en centraliteit te komen en welke ruimtelijke ingrepen nodig zijn om de bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoergebruikers te verbeteren.

### 5.4.2. Oude Bareel – Sint-Amandsberg

Voor dit gebied maken we geen wijkstructuurschets op, vandaar de aparte vermelding. Toch hoort deze wijk thuis onder de noemer “strategische inzet in wijken”.



Oude Bareel is een wijk behorende tot Sint-Amandsberg, gelegen aan de stadsgrens met Destelbergen en Lochristi, tussen de Antwerpsesteenweg, R4 en de spoorlijn Gent-Antwerpen. De wijk behoort tot de groeistad en wordt gekenmerkt door aanzienlijke woonontwikkelingen sinds het einde van de 20<sup>e</sup> eeuw, commerciële ontwikkelingen langs de Antwerpsesteenweg, eerder beperkte voorzieningen in het woonweefsel en een centrale open ruimte met hoge natuur- en belevingswaarde.

We zetten sterk in op de begeleiding van de verschillende ontwikkelingsinitiatieven in deze buurt en waken sterk over de samenhang ervan:

- Begeleidingstraject voor vier private woonontwikkelingen waarbij we als Stad sterk aandringen op een goede communicatie met de buurt en dit waar nodig ook faciliteren. We vertrekken van de kenmerkende eigenschappen van de wijk en realiseren met respect voor die eigenschappen een duurzame ontwikkeling. Zo komen we tot **“duurzaam wonen op een bijzondere plek”**. We waken hierbij vanuit het STOP-principe over de mobiliteitsimpact van de nieuwe woonontwikkelingen op de wijk.
- We waken over de samenhang tussen deze ontwikkelingen en het deelgebied Oude Bareel in het RUP Groen. De kwaliteiten van deze open ruimte met de vele kleine landschapselementen, natuurlijke gradiënten en trage wegen worden afgestemd met de geplande woonontwikkelingen.

- Voor het resterende agrarisch gebied, circa 11 hectare groot, onderzoeken we de toekomstperspectieven en realisatiemogelijkheden op korte en lange termijn.



© Stad Gent - Christophe Vander Eecken

### 5.4.3. Stadsvernieuwingsprojecten: wijk voor wijk aanpak in de 19<sup>de</sup> - eeuwse gordel

Tijdens de vorige legislaturen werden de inspanningen met betrekking tot stadsvernieuwing wijk per wijk gebundeld. Per legislatuur werden aldus één of twee wijken aangepakt, met de focus op de 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel. Stadsvernieuwingsprojecten kennen een lange doorlooptijd. Nazorg blijft belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit bij de uitvoering te garanderen. De volgende stadsvernieuwingsprojecten moeten nog verder afgewerkt worden: Zuurstof voor de Brugse Poort, Ledeborg Leef en Bruggen naar Rabot.

De projecten Muide Meulestede Morgen, Nieuw Gent Vernieuwt en En Route Dampoort-Sint-Amandsberg, waarvan het planningsproces vorige legislatuur is opgestart, worden volop in uitvoering gebracht. De planning voor de volgende nieuwe stadsvernieuwingsprojecten wordt opgestart: Bloemekenswijk, Brugse Poort 2.0 en -Sluizen-Tolhuis-Ham.

Stadsvernieuwingsprojecten kaderen in een ruimere visie over de toekomstige ontwikkeling van een stad. Langetermijnplanning met aandacht voor inspraak, participatie en co-creatie met bewoners, lokale ondernemers en middenveldorganisaties is daarbij een belangrijke basisvereiste. Via stadsvernieuwingsprojecten willen we bepaalde stadsdelen een nieuw elan geven, de sociale cohesie verbeteren en de levenskwaliteit verhogen. Belangrijk hierbij is dat dit ook steeds wordt gekaderd in de klimaatambities.

Dit doen we door in te zetten op extra woongelegenheden, renovaties in functie van betere woonkwaliteit en energiezuinigheid, meer groen en sociale buurtinitiatieven. Waar nodig wordt er extra ingezet op de uitbouw van het stedelijk buurtwerk om de sociale samenhang in buurten te versterken (door inzet van buurtwerkers en andere eerstelijnswerkers zoals buurtsportwerk, straathoekwerk, gemeenschapswachten,...).

Binnen stadsvernieuwingsprojecten zoeken we naar systemen waarbij bewoners in hun wijk kunnen doorschuiven vanuit slechte woningen naar goede woningen. Dit doorschuifproject zorgt er eerst voor dat er nieuwe woningen worden voorzien. Deze woningen vangen dan de bewoners op van woningclusters in slechte staat, in hun eigen buurt. Zo kunnen renovaties of vervangbouw efficiënter worden uitgerold.

Stadsvernieuwingsprojecten bieden vaak ook de mogelijkheid om te experimenteren met vormen van tijdelijke invulling van braakliggende terreinen en leegstaande gebouwen.

Onderstaande projecten worden gerealiseerd in nauwe samenwerking met alle leden van het schepencollege voor hun respectievelijke bevoegdheid.

#### 5.4.3.1. Brugse Poort 2.0

Met Zuurstof voor de Brugse Poort werd in 1999 gestart met het eerste stadsvernieuwingsproject om de wijk op een integrale manier op te waarderen. Twintig jaar later wordt verder ingezet op een leefbare Brugse Poort voor al haar inwoners.

Er wordt gefocust op een integrale aanpak voor de herwaardering van de as Bevrijdingslaan-Seghersplein-Phoenixstraat. Inzetten op overlastbestrijding en veiligheid, extra dienstverlening en zorg, ingrepen in de publieke ruimte, ontmoeting stimuleren en leegstand bestrijden zijn de krachtlijnen.

Er wordt ingezet op bijkomend groen en op de recreatieve structuur in de wijk. Op Malem komt een nieuwe ontmoetingsruimte voor jongeren en de buurt. In afwachting hiervan wordt gekeken voor een tijdelijke oplossing op korte termijn.

De Stad Gent en sogent willen met de herbestemming van de Meibloemsite een publiek project realiseren dat helemaal past in de wijk, met plaats voor buurtfuncties en kwaliteitsvol openbaar groen. De site moet een sociale en diverse plek worden waar lokale verenigingen een plaats kunnen krijgen en waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Hiervoor zal een participatietraject opgestart worden met de buurt, om de definitieve bestemming concreet vorm te geven. In afwachting van de definitieve bestemming organiseert vzw De Meubelfabriek er nu al een tijdelijke invulling.

Tot slot wordt er nog voorzien in onderzoek voor andere nodige en interessante ruimtelijke ingrepen in de wijk. Dit alles wordt omkaderd door een uitgebreid inspraak en participatietraject met zoveel mogelijk inwoners en verenigingen uit de wijk. Dit wordt georganiseerd via een sociaal onderzoek.

#### **5.4.3.2. Bruggen naar Rabot**

Met het stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot willen we de leefbaarheid in de wijken Rabot en Blaisantvest verhogen. In het bestuursakkoord is opgenomen om op basis van een integrale aanpak, samen met bewoners en ondernemers, de dynamiek en samenhang in de wijk te versterken. In 2009 werd beslist om de drie verouderde Rabottorens te slopen en te vervangen door acht lagere appartementsgebouwen. De site is momenteel dan ook in volle transformatie. Tegen 2023 moeten zo'n 360 nieuwe sociale woningen op de site verrijzen.

Het project Tondelier ligt midden in de Rabotwijk en voegt er niet alleen meer dan 500 woningen aan toe maar ook publieke voorzieningen, een park, een kindercrèche en kantoorruimte.

De site van de Maria Gorettikerkerk op de Blaisantvest wordt omgevormd tot een buurtpark en ontmoetingsruimte voor de buurt en de school.

In 2020 is gestart aan de restauratie van de twee gashouders op de Tondeliersite. Het zijn nog de enige overgebleven exemplaren in Vlaanderen en dus echt uniek industrieel erfgoed. Ze krijgen een ereplaats in het park en geven de omgeving een ijzersterke identiteit.

In januari 2019 is gestart met de opmaak van een stedenbouwkundige studie voor de omgeving van het Witte Kaproenenplein. Dit naar aanleiding van de vernieuwing van enkele appartementsblokken in de Gebroeders de Smetstraat. De bedoeling is om van het plein een aangename plek te maken met inpassing van een park. We grijpen dit aan als een gelegenheid om de hele omgeving (van de Elyzeese Velden tot El Paso) onder de loep te nemen.

Sinds 2019 is de Stad Gent eigenaar van de Sint-Jozefkerk. De komende jaren zal de kerk gerenoveerd worden. In 2021 zal via een open oproep een coördinator worden aangesteld die samen met de buurtbewoners en buurtorganisaties de invulling van de kerk vorm zal geven. Daarnaast zal het openbaar domein rond de Sint-Jozefkerk en in de Wondelgemstraat worden aangepakt.

#### **5.4.3.3. Ledeberg Leeft**

Ledeberg Leeft is een stadsvernieuwingsproject in uitvoeringsfase. Het Adolf Papeleupark en het Park De Vijvers werden vernieuwd. De bouw van het parkeergebouw is lopende, in 2021 wordt gestart met de bouw van de nieuwe buurtsportal onder het viaduct van de B401. In 2021 zal eveneens gestart worden met de heraanleg van de Botermarkt en omgeving in samenwerking met De Lijn en Farys.

#### 5.4.3.4. En Route Dampoort-Sint-Amandsberg

Binnen 'En Route' wordt er verder ingezet op de sanering en herbestemming van de Wasserij in de Toekomststraat. Dit moet een plek worden voor lokaal ondernemen, innoveren, maakeconomie en jonge starters. De link met de buurt staat hierbij centraal. Het binnengebied krijgt een open speel- en ontmoetingsruimte. De bedoeling is om de opdracht in 2021 aan te besteden en te starten met de werken.



© sogent – dmvA Architecten

Sinds oktober 2019 is de Stad Gent eigenaar van de kerk op het Heilig Hartplein. De kerk heeft heel wat potentieel om een echte ontmoetingsplek te worden voor de buurt. De bedoeling is om het weerhouden wedstrijdontwerp gefaseerd uit te werken waarbij de eerste fase in deze legislatuur zal worden afgewerkt. De eerste fase omvat de herinrichting van een gedeelte van de kerk, de renovatie van de pastorijswoning, alsook het eerste deel van het openbaar domein (heraanleg Louis Schuermanstraat en realisatie groene doorsteek tussen kerk en het pastorijsgebouw naar Engelstraat). Hiervoor worden twee deelopdrachten uitgewerkt: "architectuur" en "openbaar domein". De belangrijkste programmaonderdelen voor de kerk (sociaal restaurant, buurtkeuken en -living, polyvalente ruimte en huisvesting Chiro) worden in de eerste fase meegenomen. Het pastorijsgebouw wordt definitief ingezet als kleinschalige wijkplek, een doorgroei vanuit de huidige tijdelijke invulling. De verdere herinrichting van de kerk (verdiepingen in het koor) en heraanleg Heilig Hartplein maken deel uit van een volgende fase.

Daarnaast wordt er ook gewerkt aan de groene open ruimte van het Wolterspark, de uitbreiding van het Bijgaardepark en de Wasstraat en de herwaardering van de Dendermondsesteenweg. Hierbij is er blijvende aandacht voor het participatie- en co-creatietraject als een belangrijke bouwsteen van het stadsvernieuwingproject.

#### 5.4.3.5. Muide Meulestede Morgen

Het stadsvernieuwingprogramma Muide Meulestede Morgen werd de voorbije jaren in samenwerking met de bewoners opgestart. De conceptstudie die aan de basis ligt van het stadsvernieuwingproject zet in op twaalf brede agendapunten. Deze studie werd ruimtelijk verder uitgewerkt op basis van een goedgekeurde ruimtelijke structuurvisie. Enkele realisaties werden reeds in gebruik genomen zoals plein 21 en de Voorhavenkaai en groepswooningen voor senioren. Er werden ook een aantal bijkomende parken gerealiseerd: het Voorhavenpark, het Makelaarspark en het Kapitein Zeppospark. De tijdelijke invulling van de site Ateljee werd opgestart: naast de worstelclub en Bulb krijgt ook de solidaire winkel er een voorlopig onderkomen. De werf vergroening zet in op gedeelde groene verbeteringen in de wijk.

Verskillende nieuwe projecten zitten in de planfase: het Community Landtrust-project (kortweg CLT-project) heeft een omgevingsvergunning. De Sint-Antonius-Abtkerk krijgt een hedendaagse uitbreiding. Verschillende sociale huisvestingsprojecten (Voorhavenlaan en L-blok) zorgen voor een betere leefkwaliteit van de omwonenden met meer groen en waar mogelijk toegang tot de bestaande rijwoningen via de achterzijde.

Heel wat andere projecten zijn in onderzoek zoals de groei van de voetbalclub Standaard-Muide, aanleg van een nieuw deel openbaar domein aan de Voorhaven, aanpassing van de Voormuide, het fossielarm/-vrij maken van de wijk, ondersteuning van de handelaars in Voormuide-Muidepoort, de waterhuishouding, enzovoort.

Grote infrastructuurwerken van andere overheden zullen de wijk zeer gunstig beïnvloeden. Meulestedebrug en de Verapazbrug kregen een vergunning en zullen de verkeersleefbaarheid en verbondenheid van de wijk ten goede komen. Het verleggen van de grote verkeersstromen van de New Orleansstraat naar de Port Arthurlaan, waarvan het concept werd uitegetekend, zal voor de hele wijk een enorm verschil maken. De impact van het concept voor de ophoging van de spoorlijn dient verder te worden uitgewerkt. De praktische, financiële en juridische kant zullen in overleg met de partners worden uitgewerkt en in overeenkomsten worden gegoten.

#### 5.4.3.6. Nieuw Gent Vernieuwt

Voor Nieuw Gent werd in 2017 een ontwikkelingsplan opgemaakt om te investeren in een wijk waar het aangenaam is om te wonen en te leven. Het vormt de basis voor een nieuw stadsvernieuwingprogramma, dat zoals opgenomen in het bestuursakkoord de wijk ingrijpend wil herstructureren en herwaarderen en dit met een integrale aanpak. Hierbij is er niet enkel aandacht voor het ruimtelijke luik, maar men wil ook volop inzetten op de meer sociale problematieken en de leefbaarheid in de wijk.

Door WoninGent worden zes sociale woontorens gefaseerd gesloopt en vervangen door kwaliteitsvolle sociale nieuwbouw. Vanuit de stad zijn nieuwe middelen voorzien voor de herinrichting van de publieke ruimte (onder andere rond de nieuwe sociale woonclusters, een nieuw, groener profiel voor de Kikvorsstraat en een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de Leebeek), de heraanleg van het wijkpark met veel aandacht voor vragen en signalen van bewoners, een heraanleg van het Rerum Novarumplein, het verder optimaliseren van de voorzieningen en de uitbouw van een vitaal centrum voor de wijk. Deze laatste doelstellingen zullen onder meer vorm krijgen door de plinten van de nieuwe gebouwen in te vullen met buurtgerichte functies.

Daarnaast wordt er voorzien in ondersteuning voor het inzetten op sociale, socio-culturele en socio-economische uitdagingen in de wijk. Er werd een aanloophuis voor psychisch kwetsbare mensen opgestart, KAA Gent Foundation baat het wijkhuis *Bij Pino* uit en bouwt onder meer een uitgebreid vrijetijdsaanbod voor kinderen en jongeren uit, er worden verschillende culturele partners in de wijk ingezet, er wordt extra ingezet op buurtwerk en straathoekwerk, er is reeds een traject met de handelaars doorlopen.

In 2021 wordt de opstart voorzien van de Wijkwerkplaats in de voormalige Kring. Dit wordt een atelier centraal in de wijk waar bewoners kunnen klussen, waar ondernemerschap kan groeien en waar mensen begeleid worden naar (vrijwilligers-)werk of een opleiding. Een wijkcoördinator werd hiervoor aangeworven. De werkingen van diverse wijkpartners verhuizen ook naar de Kring.



#### 5.4.3.7. Sluizeken-Tolhuis-Ham

Naast lopende projecten (Vogelenzangpark en de ontwikkeling van de Boma-site) worden er middelen voorzien voor de opstart van een sociaal-ruimtelijke studie voor de wijk. Er zal ook worden ingezet op participatie en co-creatieve experimenten in de wijk.

#### 5.4.3.8. Bloemekenswijk en Het Getouw

Het stadsvernieuwingsproject Het Getouw, waarbij wordt geïnvesteerd in groen, wonen en bedrijven, wordt verder afgewerkt waarbij de verbouwing en renovatie van het resterende gedeelte van de oude UCO-fabriek wordt omgevormd tot het dienstenbedrijf sociale economie. Dit kadert in de uitbouw van een cluster van sociale economiebedrijven, realisatie van het parkeergebouw Het Getouw en de realisatie van meer wijkgroen met de realisatie van de laatste fase van het Bloemekenspark.

Bijkomend wordt er, zoals opgenomen in het bestuursakkoord, gestart met een nieuw stadsvernieuwingstraject voor de volledige wijk onder de bredere noemer Bloemekenswijk waarbij we in eerste instantie zullen inzetten op sociaal onderzoek. Dit zal ons de handvaten bieden om het stadsvernieuwingsprogramma verder vorm te geven.

