



Opschrift

Vergadering van 13 oktober 2022

Nummer: 2022_MV_00551

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Anita De Winter: Stand van zaken RUP Arsenaalsite

Raadslid(-leden):

Anita De Winter - Groen

Bevoegd: Sami Souguir

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

De stad heeft zich geëngageerd om een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) voor de Arsenaalsite op te maken. Ik heb hier een aantal vragen over.

Vraag:

Wat is de timing voor de opmaak van dit RUP? Welke concrete stappen werden reeds gezet?

Is er al een duidelijke afbakening van het gebied dat meegenomen wordt in het RUP? Wordt het RUP enkel opgemaakt voor de Arsenaalsite of ook voor de omliggende spoorwegterreinen zoals de Werkhuisensite?

Wat zijn de krachtlijnen en accenten die voor de opmaak van dit RUP meegenomen worden?

Wat zijn de ambities om ruimte te maken voor sociaal wonen op deze site, kan u al meer duidelijkheid geven hoeveel m² gereserveerd zal worden voor sociaal wonen? Wij nemen aan dat dit in het RUP al zal vastgelegd worden. De spoorwegsites zijn trouwens zeer geschikt om grond voor sociaal wonen te voorzien.

Antwoord

Laat mij beginnen met het antwoord op uw vraag naar de afbakening van dit RUP, om daarna een overzicht te geven van de stand van zaken en het verdere proces.

Momenteel werd dit RUP omgedoopt tot “RUP Spoorwegsites Moscou-Vogelhoek”. In deze wijk zijn vier spoorwegsites die op termijn wellicht worden verlaten door de NMBS en allemaal een nieuwe invulling krijgen: de Arsenaalsite, de Congobundel, het

zogenaamde “Spoorwegbosje” (de site ter hoogte van Moscouviaduct) en de Werkhuizensite.

De mogelijkheden om de sites te transformeren binnen het bestaand planningskader zijn eerder beperkt. De sites zijn grotendeels bestemd als zone voor openbaar nut of zone voor spoorwegen. Enkel het Spoorwegbosje en een klein deel van de Werkhuizensite (dat gelegen is binnen het BPA Moscou) is momenteel bestemd als woongebied.

We kiezen ervoor om één RUP voor deze vier sites samen op te maken. Op die manier kunnen we een evenwichtige (her)ontwikkeling van deze sites garanderen, rekening houdend met de draagkracht van de wijk, de bestaande erfgoed- en natuurwaarde en de principes uit Ruimte voor Gent.

Wanneer in de loop van het proces zou blijken dat één van de deelsites sterk vertragend werkt voor het proces, kunnen we er alsnog voor kiezen om dat deelgebied uit de RUP-contour te halen.

De ambitie is alvast om het RUP begin 2026 voor definitieve vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

De eerste stap bij de opmaak van een RUP is de opmaak van een startnota en een procesnota. Om deze startnota op te maken dienen de milieueffecten te worden beoordeeld, deze opdracht is op dit moment uitbesteed.

Op die manier kunnen we de start- en procesnota rond hebben tegen de zomer van 2023, waarna in het najaar dan een eerste publieke raadpleging volgt. Daarna wordt een scopingnota opgemaakt, voorzien begin 2024. We streven ernaar om het voorontwerp van dit RUP af te hebben begin 2025 om zo tegen de zomer van 2025 een voorlopige vaststelling van het RUP te hebben. Na de voorlopige vaststelling volgt opnieuw een openbaar onderzoek, waarna begin 2026 het RUP definitief kan worden vastgesteld. De Structuurvisie ‘Ruimte voor Gent (2018), de conceptstudie voor de Arsenaalsite (2020) en de wijkstructuurschets Moscou-Vogelhoek (2022) zetten al een aantal belangrijke krijtlijnen uit voor de verschillende spoorwegsites.

Het aantal vierkante meter dat wordt gereserveerd voor sociaal wonen ligt nog niet vast. Algemeen wordt in de wijkstructuurschets wel al beklemtoond dat de spoorwegsites geschikte locaties zijn om bijkomende sociale woningen alsook budgethuurwoningen te realiseren. Het evenwicht tussen sociaal en particulier wonen wordt op niveau van de wijk bewaakt. Het college heeft kennisgenomen van de wijkstructuurschets op 6 oktober, die werd ondertussen gepubliceerd op de website.

In de wijkstructuurschets wordt letterlijk gezegd dat we de ontwikkeling van deze sites moeten aangrijpen om een antwoord te bieden op bestaande en toekomstige noden op het vlak van betaalbaar wonen. De spoorwegsites bieden mogelijkheden om hier sterk aan bij te dragen door hogere percentages sociale huur en budgethuur te realiseren.

Wat betreft de krachtlijnen en accenten van het RUP:

De Arsenaalsite werd in Ruimte voor Gent aangeduid als toekomstig stedelijk knooppunt, dat zal worden heringericht tot een verweven stedelijke ruimte waar de klemtoon op economie ligt. Deze visie werd verder verfijnd in de conceptstudie.

Op de site kan een mix komen van woon-, werk- en stedelijke functies waar de klemtoon op economie ligt en met respect voor het bouwkundig erfgoed. Wonen maakt deel uit van de gemengde invulling en met een maximum van 30% van de bruto

vloeroppervlakte, waarvan minstens 20% sociaal wonen en 20% betaalbaar wonen via budgethuur.

Een aandachtspunt in de wijkstructuurschets is de ruimtelijke verankering van de Aarsenaalsite met de wijk door het verder uitbouwen van een netwerk van publieke ruimtes. De wijkstructuurschets beklemtoont ook het belang van ruimte voor water, ontharding, doorwaadbaarheid en buurtondersteunende voorzieningen.

De Congobundel zou een actieve en sportieve ingerichte groenruimte kunnen worden met de mogelijkheid om buurtvoorzieningen te integreren. Dit concept werd tijdens focusgesprekken en andere participatiemomenten in het kader van de wijkstructuurschets sterk ondersteund.

Het Spoorwegbosje ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg bestaat uit een bebost en een onbebost deel. Het bestaande bos wordt behouden en ook toegankelijk gemaakt. Dit kan gepaard gaan met ontwikkeling van wonen en voorzieningen op de delen van de site die niet bebost zijn. In de wijkstructuurschets wordt verder gesuggereerd om deze ontwikkeling in samenhang te bekijken met de ontwikkeling van de Alnor-site aan de overkant van de sporen, en de verbetering van het Moscou-viaduct.

Naar aanleiding van de verkoop van deze site werd een ruimtelijk kader opgemaakt. Er werden een aantal randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste daarvan is dat een aandeel betaalbaar en/of sociaal wonen verplicht is. In overleg met de Stad moet onderzocht worden hoe dit kan gerealiseerd worden.

De Werkhuizensite ligt vlakbij het station van Merelbeke, dat in Ruimte voor Gent werd aangeduid als een wijkknooppunt voor de groeistad. Dat betekent dat hier kan worden verdicht door een combinatie van sociaal-economische functies en een pakket aan wonen. In de wijkstructuurschets wordt beklemtoond dat deze site geschikt is voor een gedeeltelijke en gefaseerde ontwikkeling met klemtoon op sociaal wonen, buurtondersteunende voorzieningen en wijkgroen. De draagkracht van de wijk zal maatgevend zijn voor de toekomstige ontwikkeling.
