



2023_CBS_04312 Indiening voorstel projectsubsidie 'Aldi-Geraarke: een stedelijke transformatie van supermarkt naar centraliteit in een 20e eeuwse woonbuurt' bij Agentschap Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid, i.h.k.v. het Vlaams Investeringsfonds oproep stadsvernieuwing 2023 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 april 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepenen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepenen; mevrouw Evita Willaert, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen; mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Mathias De Clercq

Betrokken: Tine Heyse, Filip Watteeuw, Astrid De Bruycker

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, §1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Decreet 23 december 2016 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van een Vlaams Fonds voor de stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen.

Besluit 12 mei 2017 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Decreet van 23 december 2016 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van een Vlaams Fonds voor de stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen.

Motivering

Op 12 mei 2017 keurde de Vlaamse Regering het besluit goed dat uitvoering geeft aan het Decreet van 23 december 2016 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van een Vlaams Fonds voor de stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen. Dit investeringsfonds vormt de decretale basis van de subsidies i.h.k.v. stadsvernieuwing waarbij de Vlaams overheid bijzonder of strategische stadsvernieuwingprojecten ondersteunt.

Bijzondere stadsvernieuwingprojecten zijn hefboomprojecten voor een geïntegreerde stadsontwikkeling, en dit zowel in functie van economische, ecologische als sociale meerwaarde. Ze hebben tot doel de aantrekkelijkheid, de duurzaamheid en de leefbaarheid van steden te

verhogen. Ze investeren in stedelijkheid, waarbij het zowel gaat om de fysieke realisaties, zoals publieke ruimte, infrastructuur, nutsvoorzieningen, publieke voorzieningen, groen-blauwe dooradering, enz. maar ook om de institutionele kaders, de sociale en culturele verbanden waarin stedelingen gesocialiseerd zijn en waarin ze participeren.

Op 1 februari 2023 lanceerde Vlaams minister Bart Somers de oproep 2023 voor de aanvraag van project en conceptsubsidies voor stadsvernieuwingsprojecten. Tot 30 april 2023 kunnen steden zowel een aanvraag voor het bekomen van een concept- (maximaal 90.000 euro subsidie) als een projectsubsidie (maximale subsidie van 5 miljoen euro; max 1 project) indienen in het kader van het Vlaams Investeringsfonds. Sinds 2002 kent de Vlaamse overheid subsidies toe aan stadsvernieuwingsprojecten. Het gaat onder meer om conceptsubsidies voor studies rond mogelijke stadsvernieuwing. De projectsubsidies zijn bedoeld voor de realisatie van concrete projecten. Het instrument van stadsvernieuwing heeft de voorbije twintig jaar een belangrijke rol heeft gespeeld in de heropbloei van de stad. Er is veel gerealiseerd, maar er ligt nog veel werk op de plank. Steden worden geconfronteerd met een boel nieuwe uitdagingen op vlak van klimaat, energetische renovatie, druk op de publieke ruimte, samenleven, ... Op de website 20 jaar stadsvernieuwing in Vlaanderen wordt een overzicht gegeven van het gelopen traject om tot een Vernieuwde visie op stadsvernieuwing en stedelijkheid te komen. Speciaal voor de nieuwe oproep van 2023 formuleerde jury stadsvernieuwing, onder voorzitterschap van professor stedenbouw Michiel Dehaene, een bondige tekst die de visie, de thematische focus en de modaliteiten voor deze nieuwe oproep kernachtig samenvat.

Gezien de stadsbrede gedragenheid en het multidimensionele karakter in stadsvernieuwingsprojecten centraal staan, wordt de oproep jaarlijks door de dienst Strategische Subsidies (SUB) gecoördineerd. In vergelijking met vorige oproepen zijn er, op vlak van de procedure, wijzigingen op vlak van het indienen en beoordelen van de aanvraagdossiers. Zo verandert er voor indiening voorstellen voor conceptstudies niets, maar voor indiening voorstellen projectsubsidies wordt er in 2 fases van indiening gewerkt. Indien geselecteerd, wordt de projectaanvraag in de tweede fase verder uitgewerkt en ingediend voor 17 september 2023. Door de vereiste van cofinanciering van investeringskosten en weinig budgettaire ruimte in de meerjarenbegroting wordt ingezet op investeringsprojecten die reeds voorzien zijn in het Meerjarenplan (MJP), zodat cofinanciering mogelijk is. De tijdelijke werkgroep Stadsvernieuwingsfonds Stad Gent (WG SVF bestaande uit: dienst Stedelijke Vernieuwing (Liesbeth Bultinck), dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (Philippe Van Wesenbeeck), Projectbureau Ruimte (Ilse Verschoore/Christoph Pyliser), Sogent (Sylvianne Van Butsele), dienst Lokaal Sociaal Beleid (Marieke Maes), dienst Strategische Subsidies (An Huybrechts) en de stadsbouwmeester. Verder sloten groendienst en dienst Wegen, Bruggen, Waterlopen aan bij eerste investeringsportfolio-oefening en werd op tweede overleg dienst wonen uitgenodigd voor duiding wooncomponent bij ingediende dossiers) maakte hierbij een eerste selectie uit de portfolio's, die werd meegedeeld aan het MT (28/2) en verder onderzocht naar haalbaarheid en passend binnen vooropgestelde criteria SVF. Voor voorstellen conceptstudies werd de oproep stadsbreed verspreid via het Management Team (15/02) om eerste ideeën te formuleren in de voorziene template. De voorstellen werden door de WG SVF geanalyseerd op basis van de selectiecriteria SVF. Twee voorstellen voor conceptstudie en één voorstel voor projectsubsidie werden voorgelegd aan het MT (21/03) en afgetoetst bij betrokken kabinetten. Er werd beslist om 1 projectvoorstel en 2 conceptvoorstellen verder uit te werken voor indiening: projectsubsidie voor het voorstel 'Aldi – Geraarke: een stedelijke transformatie van supermarkt naar centraliteit in een 20e eeuwse woonbuurt', die in het huidige e-besluit wordt

behandeld en werd voorbereid door de dienst Stedelijke Vernieuwing, en subsidiëring voor 2 conceptstudies, waarvoor een afzonderlijk e-besluit werd opgemaakt. Meer in detail beoogt de projectsubsidie het volgende:

- projectsubsiëring voor het voorstel 'Aldi – Geraarke: een stedelijke transformatie van supermarkt naar centraliteit in een 20e eeuwse woonbuurt'

Het project situeert zich in de rafelige 20^e eeuwse woonbuurt Ottergemesdries, vlakbij het UZ in Gent.

Deze wijk is op vandaag in volle transformatie. De UGent clustert en vernieuwt zijn campussen in deze omgeving en de wijk groeit. Zowel met nieuwe woningbouwprojecten als met nieuwe (grootschalige) studentenhuysvesting.

De publiek toegankelijk ruimte in deze woonbuurt is echter beperkt. De buurt heeft op vandaag amper publieke ontmoetingsplekken en kampt met een tekort aan publiek groen. Het openbaar domein is sterk verhard en op maat van de auto.

Eén van de weinige plekken waar bewoners en studenten elkaar op vandaag ontmoeten is in de lokale supermarkt. De supermarkt is echter aan renovatie toe. Deze supermarkt heeft op vandaag de kenmerken van een gekende baanwinkel: éénlaags en omgeven door een volledig verharde maaiveldparking.

Naast de supermarkt bevindt zich op vandaag een gebouwencomplex waarin een armoedewerking is gevestigd. Dit gebouwencomplex heeft weliswaar enige erfgoedwaarde, maar de fysiek toestand van het gebouw vraagt om een grondige aanpak. De armoedewerking heeft onvoldoende financiële middelen voor een renovatie.

De Stad Gent bracht deze twee partijen samen wat leidde tot een voorstel voor een nieuwbouw waarbij de twee functies worden geïntegreerd in één compacter nieuwbouwproject waarbij ruimte wordt gecreëerd voor een groenzone.

De plek heeft echter meer potentie.

De plek staat door zijn ligging en de aanwezigheid van de supermarkt op de mental map van de bewoners en bezoekers van de wijk. De locatie ligt langs een belangrijke fietsroute in de wijk en op het raakvlak tussen de woonbuurt Ottegemesdries en twee universiteitscampussen.

Met deze projectsubsidie willen we het project verbreden zodat het ook effectief een hefboom kan zijn in de transformatie van deze rafelige 20^e eeuwse woonbuurt naar een volwaardig stadsdeel. We willen daarom het programma en het project verbreden op 4 manieren:

1. De buurt heeft nood aan een buurtontmoetingsruimte. Dit bleek ook duidelijk uit de voorstellen ingediend in het *wijkbudget*.

We willen daarom het programma van het project versterken door een buurtontmoetingsruimte van 500m² te integreren in het project. Dit versterkt ook de samenwerking met de armoedewerking en kan mee het eigenaarschap van de buurtbewoners over deze plek aanwakkeren. Het bestaande open huis in de wijk, dat eerder aan de rand ligt, zou dan kunnen verlaten worden, zodat de buurtfuncties meer gebundeld worden.

2. De plek heeft door zijn ligging en de schaal en de maat van de gebouwen op de omliggende campussen, het ruimtelijk potentieel om hoger te bouwen. Hierdoor werd onderzocht of er ook woningen op de nieuwe winkel konden gebouwd worden en werden de partijen in contact gebracht met Thuispunt Gent. Ontwerpend onderzoek wees uit dat er een mogelijkheid is om 23 sociale huurwoningen te bouwen bovenop de gelijkvloerse winkel en de ruimte voor de

armoedeorganisatie. De verbreding van het programma met (sociaal) wonen verhoogt op die manier de stedelijkheid en publieke meerwaarde van het project.

3. De buurt ondergaat op vandaag diverse dynamieken, onder meer ook door de groei van studentenhuisvesting in de wijk. Op vandaag is er echter in de wijk een tekort aan publiek groen. Door de bundeling van het programma kan een groenzone van ca. 2000m² gecreëerd worden. In combinatie met de buurtontmoetingsruimte en de handelszaak kan dit aangelegd worden als een buurtparkje en kan dit verder de centraliteit van deze plek versterken.

4. Tot slot is het van belang het project voldoende te connecteren met de omgeving en het omliggende publieke domein. Dit kan op twee manieren. Enerzijds door de connectie te maken met de naastgelegen campus Heymans en in te zetten op gedeeld gebruik en heraanleg van de publiek toegankelijke ruimte op deze campus. Anderzijds ook door de publieke ruimte in de wijk klimaatrobuust heraan te leggen met veel aandacht voor de zwakke weggebruiker en de connectie te maken met de groenklimateas langs de Schelde

We willen dit doen in een breed partnerschap (volgende partners investeren mee: Farys, Thuispunt Gent, Aldi, Vzw Geraarke/Parochiale Kring, Ugent) waarbij we als Stad de regie opnemen en samen met de betrokken partners komen tot een geïntegreerd project waar ook de buurt een plek krijgt.

Voor dit project vragen we een subsidie aan van 3.1 miljoen Euro. Het stadsaandeel bedraagt 5.9 miljoen Euro. Daarvan is 2,8 mio euro gekoppeld aan het reeds geplande project van de Noendries. Langs opbrengstzijde is het niet zeker dat het volledige subsidiebedrag zal worden toegezegd. De afgelopen jaren varieerde dit tussen 10% en 60% van het te bewijzen stadsaandeel. Een opbrengst die hier nog niet is mee gecalculeerd, is de verkoop van het Otterken.

Zie in bijlage het voorstel voor meer details.

Voorstellen voor projectsubsidies fase 1 moeten uiterlijk op donderdag 30 april 2023 elektronisch worden ingediend bij het Agentschap voor Binnenlands Bestuur - Team Stedenbeleid.

De jury beslist op basis van het ingediende dossier op 23-24 mei 2023 of het dossier voor 2e fase verder mag worden uitgewerkt met deadline voor indiening op 17 september 2023. Na mondelinge verdediging voor een jury wordt eind december 2023 door de Vlaamse Regering beslist of het dossier al dan niet zal worden gesubsidieerd en voor welk bedrag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230425_Aanvraagformulier_PSFase1_2023_Aldi-Geraarke-StedelijkeTransformatie.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed het indienen van het voorstel 'Aldi – Geraarke: een stedelijke transformatie van supermarkt naar centraliteit in een 20e eeuwse woonbuurt' bij het Agentschap Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid voor het bekomen van een projectsubsidie i.h.k.v. de oproep stadsvernieuwing 2023 van het Vlaams Investeringsfonds.

2023_CBS_04312 - Indiening voorstel projectsubsidie 'Aldi-Geraarke: een stedelijke transformatie van supermarkt naar centraliteit in een 20e eeuwse woonbuurt' bij Agentschap Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid, i.h.k.v. het Vlaams Investeringsfonds oproep stadsvernieuwing 2023