



Synthesenota

Wijkstructuurschets Ruime omgeving UZ Gent

Van Campuswijk tot Parkwijk

20 september 2023

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Contactpersoon

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Vincent Vandersmissen

INHOUD

1. Inleiding	2
2. Ambities	6
3. Ruimtelijk raamwerk	8
4. Reflecties richting de toekomst	22
5. Waar kunnen we concreet op inzetten komende jaren?	24
5.1. SAMEN LEVEN IN OTTERGEMSE DRIES	24
5.2. GEMENGD WIJKPARK EN SPORTLANDSCHAP HENRI STORY	28
5.3. RERUM NOVARUMPLEIN ALS BEDRIJVIGE CENTRALITEIT	32
5.4. STUDENTEN GEPAST HUISVESTEN EN BETAALBAAR WONEN	35
5.5. CONCLUSIE: SAMEN STAD MAKEN	37

1. INLEIDING

Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie Ruimte voor Gent definitief van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030, en daarna. In Ruimte voor Gent engageren we ons tot de opmaak van ruimtelijke structuurschetsen voor een aantal ruimtelijke entiteiten in overleg met bewoners en stakeholders. Wanneer dit op schaalniveau van een wijk of deel van een wijk gebeurt, dan vormen deze wijkstructuurschetsen het ruimtelijk kader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van een wijk of het deel van de wijk. De Stad Gent maakt in deze legislatuur verschillende wijkstructuurschetsen op. De ruime omgeving van het UZ Gent werd als één van de prioritaire wijken aangeduid.

EEN WIJKSTRUCTUURSCHETS: WAT IS HET WEL, WAT IS HET NIET?

Een wijkstructuurschets vormt het raamwerk voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een wijk en dit op korte (1 tot 5 jaar), middellange (5 tot 10 jaar) tot lange termijn (+/- 15 à 25 jaar). De structuurschets is geen 'masterplan'. Het is een kader dat aan de hand van een ruimtelijke schets de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied uitzet. Om voldoende te kunnen inspelen op veranderingen bevat het voldoende (limitatieve) vrijheidsgraden, zodat de concrete uitvoering van projecten op maat kan uitgewerkt worden, binnen de krijtlijnen van de structuurschets. Het focust op de structuurbepalende elementen in de wijk. Het detailleringniveau is abstract, en zoomt in wanneer nodig.

Een wijkstructuurschets vormt één van de richtinggevende kaders en onderleggers voor:

- Reguliere of al geplande of toekomstige investeringen, zowel stedelijke investeringen, zoals reeds geplande heraanleg van straten, als investeringen van andere partijen, zowel van private actoren, semipublieke instellingen of hogere overheden.
- De eventuele opmaak van nieuwe (ruimtelijke) instrumenten.
- De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij aanvragen omgevingsvergunning.
- De afweging van beslissingen rond eventuele opportuniteitsaankopen.

De inhoud van een wijkstructuurschets is door zijn aard en opbouw niet op te vatten als dwingende rechtsregels of toetsingscriteria die eerder thuishoren in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is dan ook niet te aanzien als een plan dat een kader vormt voor de toekenning van vergunningen voor projecten.

Wel is het opgemaakt als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), waarbij slechts de inhoud ervan één van de afwegingen is die een vergunningverlenende overheid mag (niet moet) meenemen in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij een concrete aanvraag voor een project en dit aanvullend op de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1. §2 VCRO).

Een wijkstructuurschets hoort aldus bij de 'opportuniteitsbeoordeling' van de goede ruimtelijke ordening bij projecten en nieuwe ontwikkelingen. Concreet laat de inhoud van een wijkstructuurschets aan de vergunningverlenende overheid voldoende vrijheid om bij ieder project of ontwikkeling een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken. Een wijkstructuurschets geeft een wensbeeld voor toekomstige ontwikkelingen vanuit een analyse van de wijk.

Aan de opmaak van een wijkstructuurschets zijn geen bijkomende stedelijke investeringsmiddelen gekoppeld. We bewaken stadsintern wel dat de visie uit de wijkstructuurschets vertaling krijgt bij het uitwerken van concrete projecten en dit doordat ze inspelen op de aanbevelingen en/of verder vormgeven aan het ruimtelijk raamwerk. Daarom wordt de doorwerking van een

wijkstructuurschets opgevolgd onder meer door overleg met de betrokken stadsdiensten. Op die manier willen we het overzicht op wijkniveau bewaren, linken leggen, de ambities van de wijkstructuurschets bewaken en de doorwerking ervan evalueren en eventueel bijsturen.

Deze wijkstructuurschets is opgemaakt zonder wijkmobiliteitsplan. Het ruimtelijk raamwerk is vanuit een ruimtelijk wensbeeld tot stand gekomen. Naar aanleiding van concrete herinrichtingsprojecten en op basis van latere verkeersmodelleringen zal de concrete invulling van deze wensbeelden uitgewerkt en verfijnd worden.

ZIE *KADER VOOR DE OPMAAK VAN WIJKSTRUCTUURSCHESTEN - PLAN VAN AANPAK (2019)* VOOR GEDETAILLEERDE BESCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN EN DE PRIORITEITEN.

INSPIRATIEDOCUMENT ALS EINDRAPPORT WIJKSTRUCTUURSCHESTEN

Deze synthesenota bevat de essentiële onderdelen van het inspiratiedocument ‘**Eindrapport Wijkstructuurschets Ruime Omgeving UZ Gent – Van Campuswijk tot Parkwijk**’. Op basis van enkele intensieve workshops met de betrokken diensten, is de synthesenota aangevuld met waar we de komende jaren kunnen op inzetten. De synthesenota wordt goedgekeurd door het college.

Het inspiratiedocument - als bijlage bij de synthesenota - is het resultaat van een intensief traject waarbij we bewoners, stakeholders en stadsdiensten betrokken.

Het bestaat uit twee delen. Het eerste deel schetst de aanleiding, een analyse van de wijk met haar lopende processen en plannen, de planningscontext (wat zegt Ruimte voor Gent over deze wijk?) en geeft het doorlopen participatief proces weer. De vaststellingen vanuit dit verkennend onderzoek vormen de basis van de geformuleerde ambities.

Het tweede deel beschrijft de gewenste structuur van de wijk: de wijkstructuurschets. Deze bestaat enerzijds uit het narratief als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. Anderzijds wordt een ruimtelijk raamwerk met leidende principes en ruimtelijke componenten opgebouwd. Tenslotte geeft dit inspiratiedocument reflecties weer over de rol van de wijk richting de toekomst, aangevuld met een menukaart met aanbevelingen.

ONDERZOEKSGBIED

Het onderzoeksgebied werd bepaald op basis van de aanleidingen en lopende processen. We beschouwen de wijk als het geheel tussen de spoorweg (lijn Gent-Brussel) in het noorden, de Bovenschelde in het oosten, de Ringvaart in het zuiden en de as Kortrijksesteenweg/Krijgslaan (N43/N60) in het westen. De focus ligt op het gemengd stedelijk weefsel ten westen van E17, maar waar nodig ook op het economisch gebied tussen E17 en Bovenschelde.

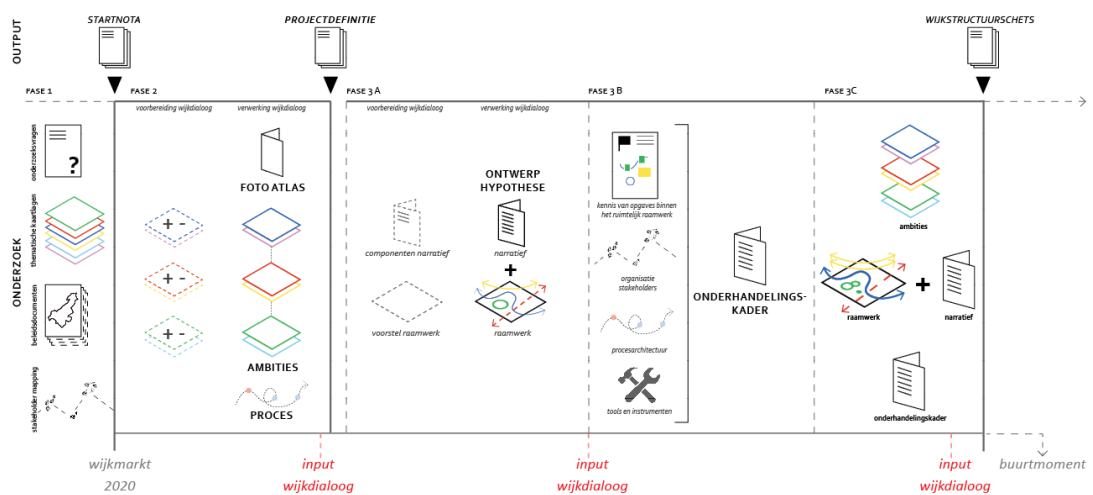


EEN PROCES MET DE WIJK

Zoals in Ruimte voor Gent vooropgesteld zijn de principes van ‘mensgericht plannen’ toegepast. Dit houdt in dat we de ambitie hebben bij de ordening van de ruimte aandacht te besteden aan het concrete en alledaagse gebruik van de ruimte door burgers. We plannen dus vanuit hun leefwereld. Daarom werken we niet alleen met experts, sectororganisaties en beleidsmakers, maar geven we ook burgers een actieve plaats in het ruimtelijk beleid (co-creatie).

Bij de opmaak van de wijkstructuurschets hebben we lokale kennis in beeld gebracht. Hierbij omarmden we de diversiteit aan doelgroepen die gebruik maken van de wijk. De focus lag bij zowel bewoners als gebruikers die de wijk frequent of op welbepaalde momenten bezoeken. Hun inbreng als ervaringsdeskundige is samen met de inbreng van experts en beleidsmakers meegenomen.

ZIE INSPIRATIEDOCUMENT ‘EINDRAPPORT WIJKSTRUCTUURSCHETS RUIME OMGEVING UZ GENT / VAN CAMPUSWIJK TOT PARKWIJK’ VOOR EEN GEDETAILEERDE BESCHRIJVING VAN HET VERLOOP VAN HET PROCES.



VASTSTELLINGEN UIT DE VERKENNING

Voor een goed begrip van de ambities en het ruimtelijk raamwerk voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk zoals verder uiteengezet in deze nota, worden hieronder beknopt de vaststellingen uit het verkennend onderzoek toegelicht.

Vaststelling 1 - De wijk worstelt met haar identiteit en statuut

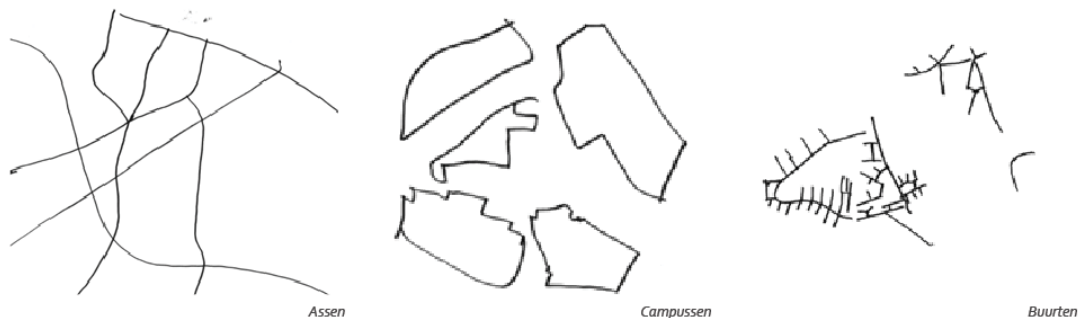
De leesbaarheid van de wijk is vertroebeld, ze voelt aan als een onsamenhangende rand. De bewoners geven aan dat ze het gevoel hebben 'vergeten' te zijn en de grotere stakeholders de ontwikkeling van de wijk lijken te sturen, eerder op zichzelf gericht, en zonder algemeen kader. In dit spanningsveld situeert zich de hoofdvraag voor de wijkstructuurschets: hoe deze gefragmenteerde rand transformeren naar kwaliteitsvolle en volwaardige stadswijk.

Vaststelling 2 - Een wijk met meerdere identiteiten

Typerend voor de wijk is haar meervoudige identiteit. Er is niet één maar meerdere buurten, campussen en centrale plekken met uiteenlopende karakteristieken, bepaald door een mengeling van factoren zoals type bebouwing en morfologie (woonblokken, tuinwijk, rijwoningen, villa's ...), aanwezigheid van (buurt)groen (tuinen, parken, sportvelden ...), sociale samenstelling (inkomen, afkomst, leeftijd ...), aanwezigheid van functies en diensten (productie, onderwijs, zorg ...).

Vaststelling 3 - De wijk heeft een opvallende ruimtelijk/morfologische structuur

Morfologisch leest de wijk als een combinatie van drie systemen: buurten, campussen en (stedelijke) assen. Deze zijn quasi gelijktijdig ontstaan rond 1930 en van daaruit verder gegroeid in de jaren '60 en '70.



Deze amorfe structuur biedt wel een interessante troef. Er is namelijk een zekere overmaat, er is nog ruimte, en de wijk ligt niet volledig vast in het keurslijf van een stratenpatroon. Dat biedt kansen tegen de achtergrond van maatschappelijke uitdagingen zoals klimaatverandering, schaarste van grondstoffen, energie, socio-economische ongelijkheid. De morfologische structuur vormt dus een interessante kapstok om de transformatie van de wijk rond te organiseren.

Vaststelling 4: De wijk is volop in transformatie

De dynamieken en ruimtelijke transformaties van de overwegend grotere gehelen zoals de campussen brengen de nodige bezorgdheden met zich mee zoals onvoldoende groen en voorzieningen, en bijkomende mobiliteitsdruk. De buurtbewoners hebben een aanvoelen dat er weinig controle/zeggenschap is vanuit Stad Gent over deze vaak private transformaties. Door deze plekken samen te bekijken willen we nagaan waar hefboomen voor transformatie liggen. Het zijn immers net deze plekken in de wijk die het eerste zullen transformeren en waar de wijkstructuurschets eerst richting aan zal kunnen geven.

2. AMBITIES

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk

De ambities vormen de basis van het ruimtelijk conceptueel en richtinggevend kader waartoe we met de opmaak van deze wijkstructuurschets wilden komen.

De centrale ambitie is **stad maken**, de wijk transformeren tot volwaardig en kwaliteitsvolle gemengde stad die vertrekt vanuit de menselijke maat en die ruimte creëert voor mensen. Het verplaatsen gebeurt zoveel mogelijk te voet of met de fiets; het dagdagelijkse leven zoals werken, winkelen, leren, zorgen, is verweven en speelt zich in de nabijheid van de wijk af, op niet verder dan 15 minuten. Er is ruimte om gezond te recreëren, om speels of in stilte te verblijven, en in diversiteit elkaar te ontmoeten. Een volwaardige en kwaliteitsvolle gemengde stadswijk is veerkrachtig, klimaatrobuust, je kan er levenslang wonen, en je krijgt er kansen.

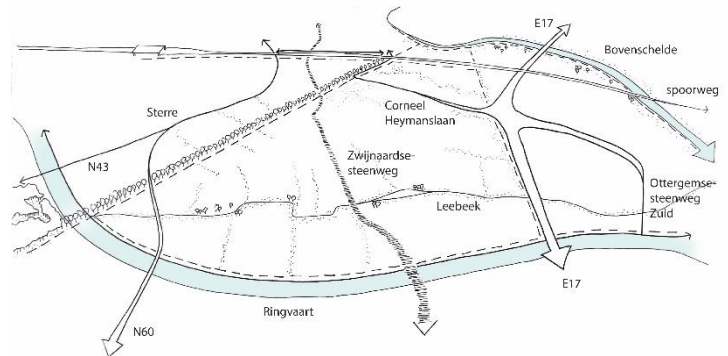
We zetten hiervoor in op drie ambities: (1) wijk verbinden met stad en omgeving, (2) ontwikkelen van genereuze stedelijke functies en (3) versterken van levendige lokale identiteiten.



De ambities overlappen en versterken elkaar. Elke ambitie geeft een duidelijke intentie en richting aan, maar laat ook manoeuvreerruimte toe voor interpretatie en/of onderhandeling, vrijheidsgraden die nodig zijn om voldoende flexibiliteit in te bouwen. Zo kan men ageren op toekomstige maatschappelijke evoluties en ontwikkelingen.

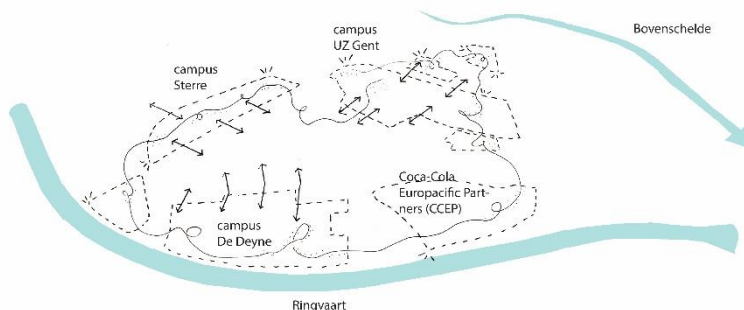
AMBITIE 1 - WIJK VERBINDEN MET STAD EN OMGEVING

Een verbonden wijk is intern doorwaadbaar en extern goed ontsloten. Verbinden gaat over verplaatsingen en mobiliteit, maar evenzeer over ecologische en sociale netwerken, over buurtwerking of voorzieningen met een verbindende rol zoals de bibliotheek, of het wijkgezondheidscentrum. Het spelende kind en de ouderen zijn maatgevend. Deze ambitie trekt de kaart van de zachte weggebruiker. De auto is te gast zonder dat de autobereikbaarheid van woningen en aanwezige functies uit het oog worden verloren. Een verbonden wijk heeft een fijnmazig karakter dat kansen biedt aan het versterken van het groen en/of blauwe netwerk en de klimaatadaptatie. Deze gedifferentieerde verbondenheid vormt de lijm tussen de levendige lokale identiteiten en de genereuze stedelijke functie.



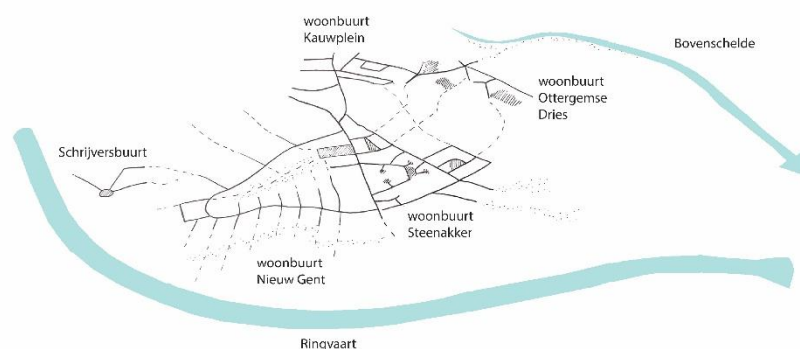
AMBITIE 2 - ONTWIKKELEN VAN GENEREUZE STEDELIJKE FUNCTIES

Als we stad willen maken, moeten de bovenlokale stedelijke enclaves zich op een genereuze manier naar de wijk toe heroriënteren: de campussen en grotere economische gehelen die vandaag los staan van hun omgeving waarin ze liggen. Een genereuze stedelijke functie creëert met haar aanwezigheid meerwaarde voor de wijk. Ze maakt stad, creëert ruimte op mensenmaat, is toegankelijk en doorwaadbaar, zet in op gedeeld ruimtegebruik en programmatorische verweving, bouwt mee aan een klimaatrobuuste wijk, versterkt de groen en/of blauwe netwerken en (ecologische) groene verblijfsruimten en speelt een actieve rol in de energieomslag van de wijk.



AMBITIE 3 - VERSTERKEN VAN LEVENDIGE LOKALE IDENTITEITEN

We koesteren de aanwezige meervoudige lokale levendige identiteiten als sterkte, zoals de tuinwijk Steenakker, de aanwezigheid van ruimte in Nieuw Gent, de fijnmazigheid van Ottergemse Dries, de ruimte voor productie en bedrijvigheid. In elk ervan zijn er vandaag al verschillende vormen van centraliteiten/plekken die de lokale attractiepolen vormen voor de identiteit/buurt/wijk zoals de pleintjes, de clusters van lokale handel en diensten, de groene parken. Deze heterogeniteit versterken we vanuit de eigen kwaliteiten, dus gedifferentieerd en op maat van de buurt, en zetten die verbindend in naar de rest van de wijk. Een centraliteit is een aangename plaats voor ontmoeting die bruist en leeft.



3. RUIMTELIJK RAAMWERK

Een wijkstructuurschets focust op de structuurbepalende elementen in de wijk. Het detailleringsniveau is abstract, maar zoomt in waar nodig. Structuurbepalende elementen zijn die ruimtelijke gehelen die het verschil maken voor de transformatie van de hele wijk. Het ruimtelijk raamwerk wil zowel inspirerend werken als kunnen dienen als een aftoetsend instrument.

HET RUIMTELIJK RAAMWERK BESTAAT UIT 2 DELEN

A. Leidende principes

Wat?

In het inspiratiedocument is het ruimtelijk raamwerk ingeleid met een narratief dat de ambities verhalend verduidelijkt. Met de leidende principes worden de ambities vertaald naar een aantal 'principe kaarten'. In deze kaarten worden de drie ambities ontleed naar hun leidende principes. Elk van de leidende principes heeft uiteraard tot doel om de hoofdambitie voor deze wijk te realiseren, namelijk volwaardig en kwalitatief stad worden.

Elke ambitie wordt opgebouwd uit 2 leidende principes. Zo bekomen we 6 principes/lagen die de basis vormen van de wijkstructuurschets.

De principes geven richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, zonder dat ze hierbij letterlijk mogen worden genomen.

DE LEIDENDE PRINCIPES, GEBASEERD OP DE AMBITIES, BEHANDELEN OP EEN THEMATISCHE MANIER DE BELANGRIJKSTE STRUCTUREN VAN DE WIJK.

B. Ruimtelijke componenten

Wat?

Wanneer we de verschillende kaartlagen van de leidende principes op elkaar leggen, worden de ruimtelijk structurerende elementen in beeld gebracht. We noemen deze structurerende elementen de ruimtelijke componenten.

De ruimtelijke componenten vormen de ruggengraat van de wijk, waar op een strategische en geïntegreerde manier mee moet worden omgegaan.

Met deze componenten wordt een nieuw ruimtelijk verhaal geschreven voor de wijk. De wijk wordt zo niet langer omschreven als een onsamenhangend geheel opgebouwd uit assen, campussen en buurten die niets met elkaar te maken hebben, maar als een wijk dat bouwt aan het verhaal van volwaardig en kwalitatief stad worden. De ruimtelijke componenten vormen de protagonisten in dit nieuwe verhaal.

DE RUIMTELIJKE COMPONENTEN BEHANDELEN OP EEN STRATEGISCH, GEÏNTEGREERDE MANIER DE BELANGRIJKSTE STRUCTUREN VAN DE WIJK.

SAMENHANG EN SAMENWERKING VAN ALLE FIGUREN VAN HET RAAMWERK

DE LEIDENDE PRINCIPES EN DE RUIMTELIJKE COMPONENTEN ZIJN ONLOSMAKELIJK VERBONDEN. BIJ HET ZOEKEN NAAR INSPIRATIE OF HET AFTOETSEN VAN EEN PROJECT MOETEN BEIDE WORDEN GECONSULTEERD.

DE FIGUREN VAN HET RUIMTELIJK RAAMWERK MOGEN NIET APART GELEZEN WORDEN.

ENKEL DE SAMENHANG EN DE SAMENWERKING VAN ALLE LEIDENDE PRINCIPES EN DE RUIMTELIJKE COMPONENTEN ZORGEN DAT WE DE AMBITIES KUNNEN WAARMAKEN.

A. LEIDENDE PRINCIPES VAN DE AMBITIES

VERBONDEN WIJK MET STAD EN OMGEVING

TOEGANGEN TOT DE WIJK MAKEN

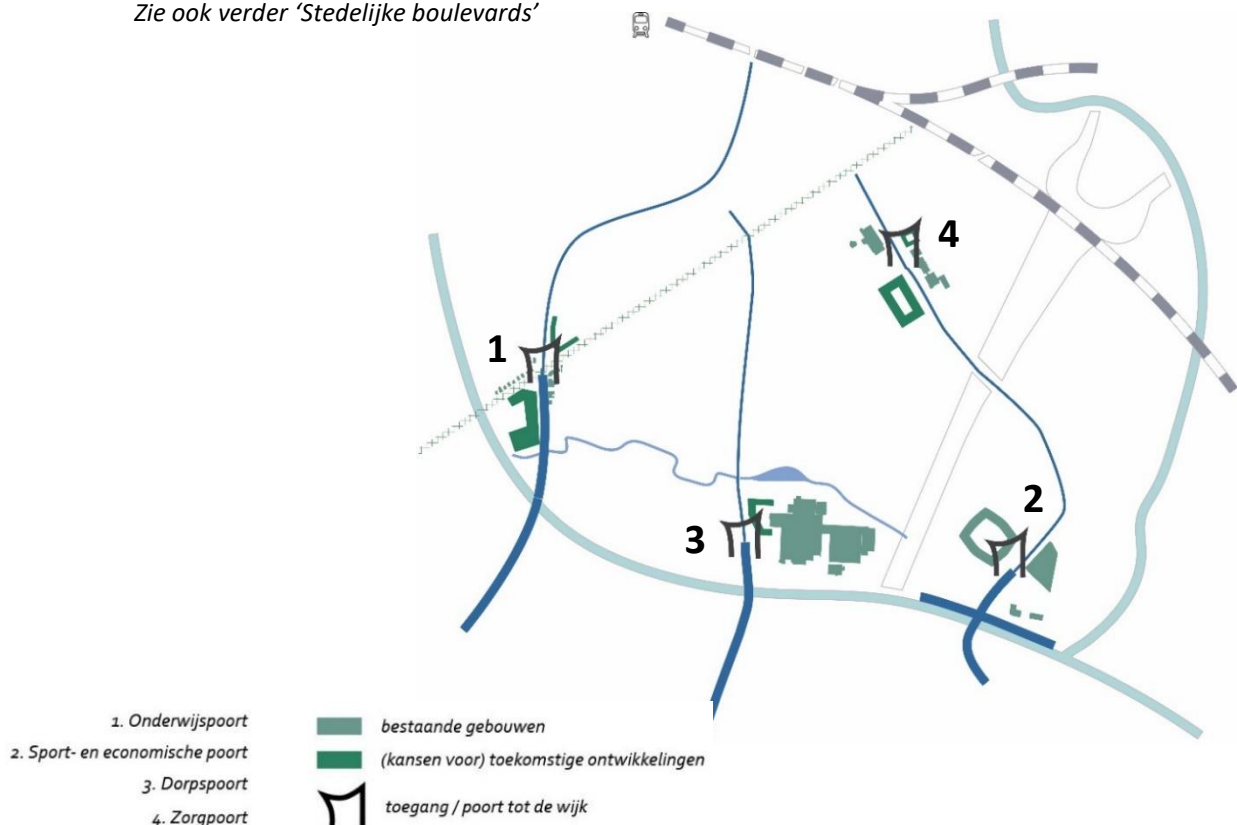
‘Toegangen tot de wijk’ gaat uit van het principe dat de belangrijke (auto)assen ook kwalitatieve verblijfsruimte vormen. Deze verblijfsruimte is prominent leesbaar vanaf het ogenblik dat men de wijk binnenkomt, dus aan de toegangen/poorten tot de wijk. De toegangen hebben elk hun eigenheid. De wagen is nog steeds welkom, maar er wordt meer ingezet op andere modi. Want deze assen spelen ook een belangrijke rol voor voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer, en zullen dit in de toekomst nog meer moeten faciliteren.

We detecteren vier toegangen tot de wijk: 1) Onderwijspoort (kruising N60 x De Pintelaan/groenklimaatas); 2) Sport- en economische poort (omgeving Ghelamco); 3) Dorpspoort (ter hoogte van Coca-Cola Europacific Partners (CEEP) Zwijnaardsesteenweg; 4) Zorgpoort (ter hoogte rotonde UZ Gent).

In het bijzonder ter hoogte van - en eens voorbij - de toegangen (1) en (2) zullen behalve de inrichting van de publieke ruimte ook de aanliggende gebouwen de lezing als verblijfsruimte moeten versterken. Het gaat daarbij veelal over de randen van campussen of economische configuraties. Het is namelijk voornamelijk op en voorbij deze twee toegangen tot de wijk waarop de genereuze bovenlokale actoren zich richten.

Verder is het zo dat ter hoogte van - en eens voorbij - de toegangen (2) en (4) de overgang naar het stedelijk gebied (en de aard van de verblijfsruimte) ruimtelijk en mentaal in stappen/ervaringen gebeurt. De omgeving vanaf de omgeving Ghelamco (2) tot aan de toegang UZ Gent (4) bestaat uit een grootschaliger (industriële)-stedelijk weefsel. Eens voorbij de zorgpoort aan het UZ Gent treedt je toe tot een kleinschaliger stadswaefsel.

Zie ook verder ‘Stedelijke boulevards’



VERBINDEND GROEN NETWORK

We bouwen verder op de vandaag al aanwezige groene structuren en omgevingen door ze met elkaar te verbinden en verblijfsplekken te creëren, en we laden ze verder op met nieuwe groene structuren en omgevingen die ontstaan door bijvoorbeeld de (gefaseerde) uitvoering van de campus- en masterplannen van de diverse campussen en andere grote projecten. We verliezen de natuurverbindende factor van de infrastructuurbermen niet uit het oog.

De groene verbindingen vervullen een meervoudige rol: snelle en trage verbindingen voor voetgangers en fietsers (zijn in die zin dus ook toegangen tot de wijk voor enkel de voetgangers en fietsers), ecologische verbindingen, klimaatadaptieve rol tegen het hitte-eiland effect. Ook de groene structuren en omgevingen die aan elkaar worden geregen nemen, afhankelijk van hun locatie, een meervoudige rol op: natuur/klimaat, sport en spel, verblijven, ruimte voor tijdelijke evenementen, tuinieren, uitrusten in de luwte enz. Dit alles zorgt er ook voor dat zoveel als mogelijk tegemoet gekomen wordt aan het tekort aan wijkparken, zowel qua afstand (elke woning beschikt over een wijkpark op maximaal 400 meter afstand) als qua gebruikintensiteit.

We vertrekken van het totaalsysteem van de groenklimaatassen en vullen het aan met de hoogste niveaus van het stadsregionaal fietsnetwerk Gent die overigens samenvallen met fietsroutes langs knooppunten in Oost-Vlaanderen. Ook vullen we het verbindend groen netwerk aan met de vallei van de Leebeek dat deel uitmaakt van het groenblauwe netwerk. Vanaf deze structuren en omgevingen vertakt een fijnmaziger groen en/of blauw netwerk dat bestaat uit paden en straten, die samen met de lokale buurtparken een groen en/of blauw netwerk doorheen de wijk vormen. Het fijnmaziger netwerk over de campussen beschouwen we ook als essentieel om de doorwaadbaarheid van de wijk te garanderen.



GENEREUZE STEDELIJKE FUNCTIES

STERKE STEDELIJKE FIGUREN

Dit principe stelt voorop dat de bovenlokale functies meer interactie aangaan met de wijk, zoals goede burens die zich zo hebben georganiseerd dat er vanuit de gebouwen interessante randen ontstaan naar de wijk toe. Niet langer het hek maar het gebouw gaat de interactie aan met de wijk, en evengoed de buitenruimte. De gebouwen kunnen als een genereuze rand op de rooilijn staan, maar evengoed meer teruggetrokken op de campus. De gelijkvloerse verdieping is helder leesbaar, geeft aan welke functies zich in het gebouw bevinden en toont duidelijk de ligging van de toegang.

Sterke stedelijk figuren hebben dus een gezicht naar de wijk. Ook creëren ze aangename groene ruimtes voor hun gebruikers, zodat studenten, personeelsleden of patiënten er 's middags aangenaam hun boterhammen kunnen eten. Deze ruimtes worden maximaal gedeeld met de buurt.

Elk van deze plekken vergt een apart traject met de diverse stakeholders om ontwerpelijk te kunnen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn. Het betreft hier zowel de ruimtelijke als programmatorische mogelijkheden, omdat we uitgaan van de verweven stad. Maar steeds krijgen ze vorm in overeenstemming met het gedachtegoed van alle onderdelen van het ruimtelijk raamwerk van de wijkstructuurschets.



VERWEVEN VAN DYNAMIEKEN

Goede burenen maken niet enkel mee stad, maar ze delen ook. Dit principe steunt op het genereus delen van programma's met de wijk. We denken aan het beschikbaar stellen van bepaalde interne diensten, delen van groene ruimtes, delen van dakoppervlakten voor coöperatieve energieproductie of urban farming projecten enz. Afhankelijk van de interne organisatie van die bovenlokale actoren zal dit delen zich doorgaans situeren op bepaalde plekken binnen die gehelen. Zo plant het nieuwe ziekenhuis UZ Gent een publieke straat in hun kerngebouw, centraal op de campus.

Hier bruist het van leven en ontmoet iedereen elkaar. Overdag opent het ziekenhuis bovendien haar deuren voor het publiek. Waar mogelijk trachten we het delen te situeren op specifieke, leesbare en voldoende gefrequenteerde plekken zoals langs een fietsroute. Uiteraard proberen we dit delen ook zoveel mogelijk te connecteren met de ruimtelijke knooppunten uit Ruimte voor Gent. Genereuze functies kunnen ook verderaf van een ruimtelijke knoop liggen, maar op schaal van het omliggende weefsel ook delen met de wijk, bijvoorbeeld ter hoogte van campus De Deyne door het aanwezige groen open te stellen voor de buurt.

We zijn ons bewust dat de wijkstructuurschets enkel ruimtelijke suggesties kan aanreiken. Het overgaan tot 'delen' zal sterk afhankelijk zijn van de verschillende 'uitbaters' en het soort afsprakenkader dat hierrond gecreëerd kan worden.

1. campus Sterre
 2. campussen UZ Gent en Heymans
 3. cluster Mediamarkt/Delhaize/ Instituut Bert Carlier
 4. campus Vesalius (in samenhang met Henri Story)
 5. Coca-Cola Europacific Partners (CCEP)
 6. campus De Deyne
 7. omgeving Ghelamco Arena
- bestaande bouwblokken of gebouwen binnen een campusstructuur
 - suggesties voor toekomstige ontwikkelingen ifv 'stad maken'
 - generieuze functie / dynamiek
 - klemtonen vanuit bestaand of potentieel programma zoals onderwijs, groenbeleving, economie enz.



LEVENDIGE LOKALE IDENTITEITEN

EIGENZINNIGE BUURTEN

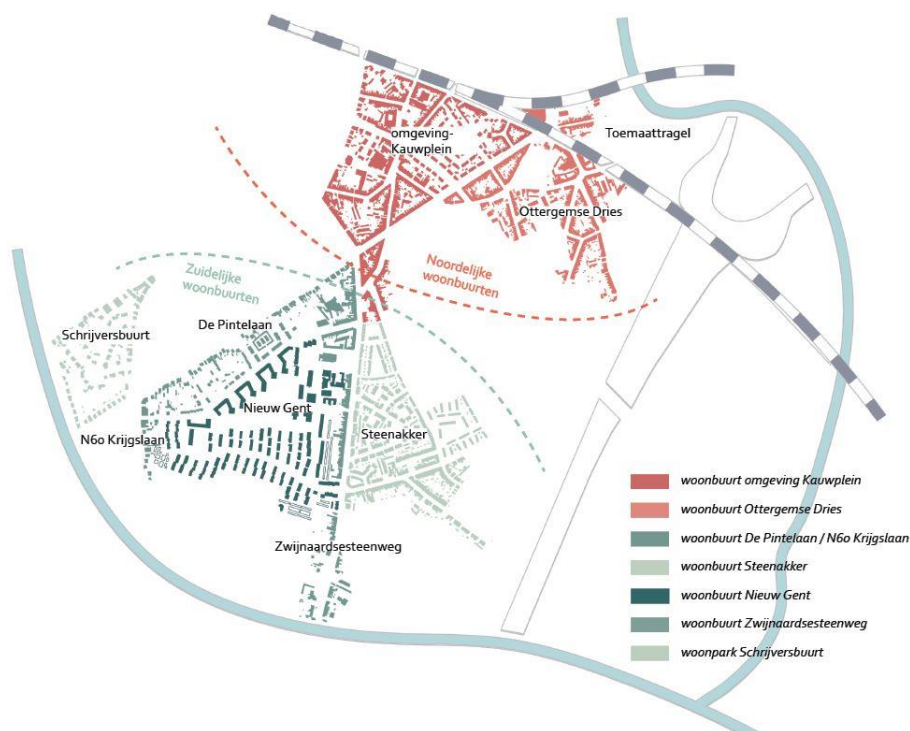
Dit principe gaat uit van het behoud en het versterken van de bestaande kwaliteiten van de verschillende types (woon)buurten. Hun eigenheid betekent een verscheidenheid aan types woonvormen binnen de wijk, gaande van vrijstaande woning tot rijwoning (in allerlei varianten) tot appartement (ook in allerlei varianten), en de daar bijhorende verscheidenheid aan inwoners.

We onderscheiden twee grotere delen binnen de wijk: het noordelijk deel is meer stedelijk, opgebouwd volgens een leesbare bouwblokkenstructuur en op een meer organische manier ontwikkeld. Het zuidelijk deel is meer gepland, is groener en heeft een wisselende densiteit, meer woningen hebben een eigen tuin of delen een collectieve groene ruimte, en in de publieke ruimte zijn meer bomen en groenstroken.

Conform Ruimte voor Gent laten we de wijk wijs groeien: slim en gericht verdichten, verluchten en verweven. Elk type (woon)buurt vergt daarbij een andere aanpak.

We zien bijvoorbeeld kansen voor ontharding en vergroening van gesloten bouwblokken. Ter hoogte van Aldi/Geraarke kunnen we stapelen en verweven, maar ook ontharden en vergroenen. In de Schrijversbuurt, De Pintelaan en Oudenaardsesteenweg zien we eerder gerichte transformaties die het bestaande groene karakter behouden.

Tegelijk bouwt het stadsvernieuwingsprogramma 'Nieuw Gent Vernieuwt' aan een betere buurt waar het aangenaam is om te wonen en te leven: de bestaande appartementen worden vervangen met meer woningen voor gezinnen, er komen ook nieuwe groepen appartementen aan onder andere het Rerum Novarumplein dat net zoals het grote wijkpark wordt heringericht en deels onthard en vergroend; enz.



LOKALE CENTRALITEITEN

Elk van de eigenzinnige buurten bevat één of meerdere lokale centraliteiten. Dit principe bouwt verder op deze aanwezige dynamieken, die ze wil versterken. Net als alle andere principes werken we dit uit in sterke samenhang met het principe 'verweven van dynamieken', maar de focus hier ligt eerder op de kleinschalige wijkgerichte voorzieningen zoals supermarkt, bakker, frituur, gezondheidscentrum, lager onderwijs, sport, tuinieren.

Het zijn plekken die lokaal gekend zijn, ze spelen enkel een rol binnen de buurt (of wijk) en hebben minder betekenis op schaal van de stad. Maar dat maakt ze niet minder belangrijk, integendeel. Het zijn net deze plekken die mee de leefbaarheid van een buurt bepalen. Een veelheid aan diverse voorzieningen op wandelafstand van de woning - dit is het concept van de 15 minuten wijk of stad - vormen net de basis voor het uitbouwen van een duurzamere mobiliteit, voor jong en oud.

In lijn met Ruimte voor Gent duiden we zes lokale centraliteiten aan die op vandaag aanwezig zijn en verder versterkt kunnen worden. De belangrijkste centraliteit in deze wijk is de omgeving van het Rerum Novarumplein (1) (wijkknoop W11 uit Ruimte voor Gent).

Daarnaast selecteren we nog 5 korrelknoopen: Kruispuntplein Elfjulistraat x Zwijnaardsesteenweg (2); Einde De Pintelaan richting Toemaattragel (3); Zone rond het Frédéric Thomaspad/Aldi/Geraarke (4); Zone begin Oudenaardsesteenweg: Delhaize/Mediamarkt/apotheek (5); Zone Henri Story (6). Specifiek voor deze laatste ligt de focus op buurtdynamiek in een groene omgeving. Deze korrelknoop grenst aan de genereuze functie/dynamiek Vesalius. De korrelknoop Henri Story vraagt bovendien bijzondere aandacht voor de draagkracht van deze omgeving, zeker op vlak van mobiliteit.

Om deze zones ruimtelijk te versterken zodat ze volwaardig mee stad maken, zijn er een aantal ruimtelijke ingrepen te ambiëren. Zo willen we er het STOP-principe toepassen, de centraliteiten aaneenrijgen met een routing gericht op fietsers en voetganger, ze inrichten als plekken om te ontmoeten (als verblijver maar ook als passant), zoveel mogelijk divers programmeren, mengen met een vorm van wonen. Een aantal zones werden al met deze kwaliteiten ontwerpelijk onderzocht. Ze vragen elk bijkomend verdiepend onderzoek, om meer in detail de mogelijkheden te bestuderen.



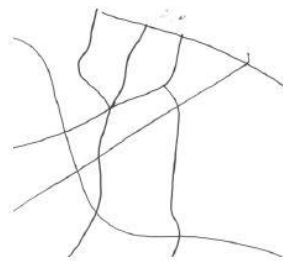
1. Centraliteit Rerum Novarumplein = wijkknoop W11 uit Ruimte voor Gent
2. Centraliteit kruispuntplein Elfjulistraat x Zwijnaardsesteenweg
3. Centraliteit De Pintelaan aan de Zuiderbegraafplaats - bescheiden korrelknoop
4. Centraliteit Frédéric Thomaspad, Aldi, Geraarke - korrelknoop
5. Centraliteit begin Oudenaardsesteenweg
6. Centraliteit Henri Story

B. RUIMTELIJKE COMPONENTEN

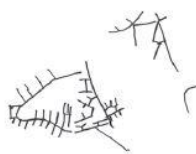
EEN ANDERE LEZING

Het combineren van de leidende principes resulteert in de ruimtelijke componenten. 6 'totaalfiguren' die bepalend zijn voor de herstructurering van de wijk

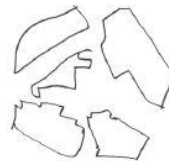
Met het aanduiden van een aantal structurerende ruimtelijke componenten wordt de morfologische lezing van de wijk getransformeerd. De opbouw van de bestaande wijk, een structuur van 3 onafhankelijke structuren (assen, campussen en buurten), wordt getransformeerd naar een wijk opgebouwd uit een verweven figuur bestaande uit een aantal sterke ruimtelijke componenten. Deze hertekening van de wijk vormt de nieuwe basis om de wijk te transformeren tot volwaardig en kwalitatief stadsdeel.



'ASSEN'



'BUURTEN'

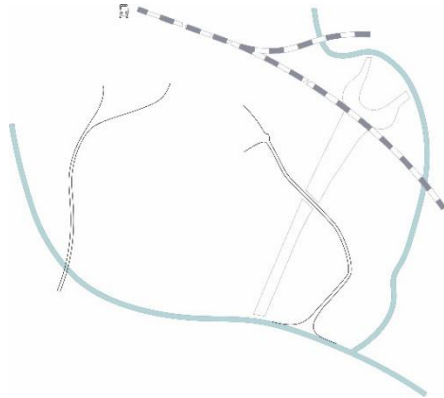


'CAMPUSSEN'



...van een wijk bestaande uit losse naast elkaar liggende structuren, naar een wijk opgebouwd uit in elkaar verweven sterke ruimtelijke figuren

STEDELIJKE BOULEVARDS



Nu de wijk transformeert richting een volwaardig en kwalitatief stadsdeel, is het noodzakelijk dat de grotere assen mee transformeren tot boulevards met verblijfskwaliteit. Een boulevard biedt nog steeds ruimte aan de auto(bereikbaarheid), maar de focus wordt verlegd naar veel meer ruimte voor het openbaar vervoer, fietsen, te voet of andere vormen van (e)micromobiliteit. Komende jaren zullen de processen voor de herinrichting van deze assen uitwijzen in welke mate en op welke wijze deze ambitie vorm kan krijgen.

Een grotere verblijfskwaliteit hangt niet enkel af van een herverdeling van de ruimte voor de mobiliteitsstromen, maar ook van de gebouwen die de boulevard mee vorm geven. Om de uitstraling van een stedelijke boulevard te bekomen, bakenen de gebouwen mee de ruimte van de boulevard af. Het is daartoe wenselijk geclusterde configuraties te bouwen, nabij de rooilijn, dus niet of minder teruggetrokken op het perceel, met hun voorkant gericht naar de boulevard, en met actieve plinten (en/of gelaagde en verweven bovenbouw) waar het als voetgangers interessant is om langs te wandelen, en te fietsen. Ook bedrijven kunnen ervoor kiezen om hun representatief programma langs de straatkant te voorzien, met aandacht voor voldoende beeldkwaliteit. Op bepaalde plekken/zones kan het wel eerder aangewezen zijn dat de gebouwen toch dieper op het perceel liggen/blijven omwille bepaalde redenen zoals behoud waardevol groen of lezing van gebouwenreeksen als waardevolle getuigen van een tijdsgeest.

Specifiek voor de oostelijke boulevard (vanaf Ghelamco) zien we verschillende invullingen:

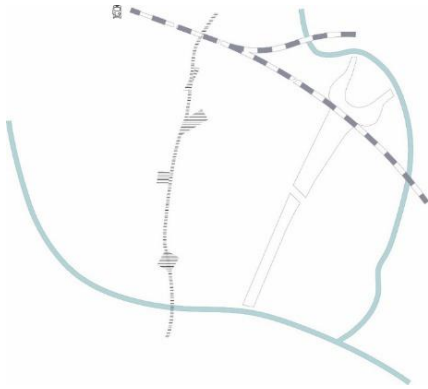
Ter hoogte van Ghelamco gaat het om verblijfskwaliteit met focus op betere verkeersveiligheid en beeldkwaliteit. Deze poort zal namelijk blijvend veel verkeer moeten slikken.

Voor de Ottergemsesteenweg Zuid en Corneel Heymanslaan zien we twee verschillende invullingen van deze stedelijke boulevard. Vanaf de Ghelamco-omgeving tot aan het UZ Gent (dit is de zorgpoort), heeft de Ottergemsesteenweg Zuid een industriële karakter. Toch is dit geen industrieel landschap pur sang, omwille van de aanwezigheid van de arena en verschillende andere stedelijke functies. Ook de bedrijven zelf zijn vragende partij voor een betere en veiliger fietsbereikbaarheid. Bij de inrichting van dit deel van de stedelijke boulevard moet dus extra aandacht gaan naar deze verschillende functies en bewegingen, een meer multimodale inrichting, zonder afbreuk te doen aan het functioneren van de bedrijven.

Het is pas vanaf het UZ Gent dat we in het meer gemengd stedelijk weefsel terechtkomen, waar het gedachtengoed van deze stedelijke boulevards zonder meer van toepassing is.

De stedelijke boulevards nemen niet de rol op van de grote invalswegen naar de stadsring R40. Ze verbinden de wijk wel met de binnenstad, maar mensen die van buiten de stad de binnenstad willen bereiken, moeten via R4 - bekeken vanuit de autobereikbaarheid - eerder de meest aangewezen invalsweg nemen. En dat zijn niet deze stedelijke boulevards.

STEDELIJKE DORPSSTRAAT

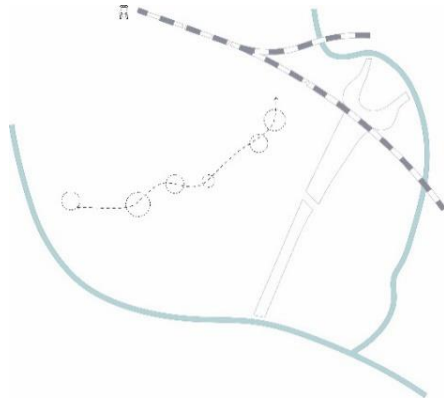


De Zwijnaardsesteenweg is een belangrijke eerder lokale toegang tot de wijk waar (te)veel verkeersstromen samenkomen in een benepen straatprofiel. Net als bij de boulevards bestaat de gesuggereerde transformatie tot stedelijke dorpsstraat uit ingrepen op zowel het verkeer als de gebouwen die mee vorm geven aan het karakter van de straat. Richting de toekomst zetten we meer in op de rol als verblijfsplaats binnen de wijk met veel meer ruimte voor de voetgangers en fietsers en meer ruimte om te ontmoeten en verblijven, als verblijver maar ook als passant.

We identificeren 4 belangrijke plekken langsheen de as. Deze plekken markeren telkens een overgang in het wisselend karakter van de as. Komende van het zuiden vindt men de eerste zone ter hoogte van Coca-Cola Europacific Partners (CCEP) en de Leebeekvallei dat meer uitgesproken groen van karakter en luwer is qua dynamiek. Verderop noordwaarts is er al meer dynamiek richting het Rerum Novarumplein als wijkknoop W11, en De Pintelaan/UZ Gent als stedelijk knooppunt S07 uit Ruimte voor Gent. Het kruispuntplein ter hoogte van de Elfjulistraat markeert het eindpunt (of beginpunt) van deze dynamieken. Verderop richting de binnenstad liggen de voorzieningen langsheen de as weer iets meer uit elkaar. Deze plekken zijn ook een halte (of overstapplaats) voor tram of bus.

Richting de toekomst willen we de dynamieken zoveel mogelijk versterken en concentreren rondom de ruimtelijke knooppunten uit Ruimte voor Gent.

VERBINDEND WIJKPAD



Het verbindend wijkpad loopt van het kruispunt groenklimaatas 5 (De Pintelaan) x stedelijke boulevard (N60), door het wijkpark Nieuw Gent, langs het Rerum Novarumplein, door de tuinwijk Steenakker, voorbij de K7 (revalidatiecentrum) op de campus UZ Gent waar overdag door het ziekenhuis kan gewandeld worden ('s nachts rondom de polykliniek / Henri Van De Velde-vleugels), richting de oostelijke toegang tot het UZ voorbij de beschermde modernistische kerk en het voormalige kinderziekenhuis K5, steekt de Corneel Heymanslaan over naar de korrelknoop Aldi/Geraarke tot aan de Zuiderbegraafplaats in het noorden en sluit terug aan op de groenklimaatas 4 Bovenschelde.

Deze stedelijk figuur heeft vooral tot doel een heel aantal (voornamelijk lokale maar ook aantal bovenlokale) bestaande en nieuw te ontwikkelen wijk- en buurtparken en voorzieningen binnen de wijk aan elkaar te rijgen via een aangename wandel of (fiets)route. Deze figuur dient hoofdzakelijk de bewoners van de wijk, maar op bepaalde plekken ook andere stedelingen. Het is door de gesprekken met bewoners doorheen het proces dat deze figuur op de voorgrond is gekomen. Het is niet een 'nieuw pad' maar vooral leesbare en toegankelijke overgangen creëren tussen de verschillende weefsels en sferen binnen de wijk.

GROENKLIMAATASSEN



De groenklimaatassen vormen een totaalsysteem dat binnen de volledige stad bestaat uit 8 assen, een groene recreatieve ring, groenknopen en het groene binnenstedelijk netwerk. De groenklimaatassen vormen de verbinding tussen stad en omliggend landschap. In de groeistad is de dichtheid vaak minder hoog en is er meer onbebouwde ruimte. Het is belangrijk die ruimtes langsheen de groenklimaatas zoveel mogelijk te vrijwaren en met elkaar te verbinden tot een aaneengesloten groenblauw systeem.

ZIE VISIENOTA GROENKLIMAATASSEN

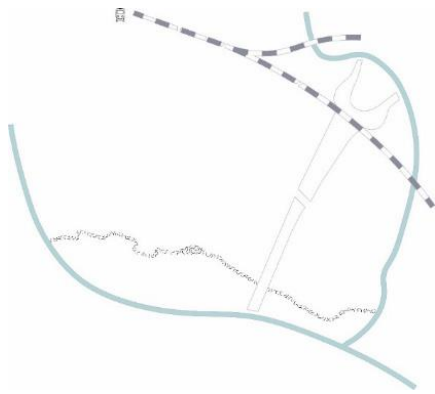
Doorheen deze wijk lopen de groenklimaatassen 4 (Bovenschelde) en 5 (Groenpool Parkbos); de spoorwegbundel (lijn Gent-Brussel) is een deel van de groene recreatieve ring; Toemaattragel is een groenknop.

Door de zuidelijke ligging ten opzichte van de binnenstad kan dit totaalsysteem tijdens de zomermaanden mede verkoeling brengen met een zuidwestelijke wind. Daartoe is het nodig ze verder te versterken als grotere groen en/of blauwe structuren met voldoende massa. Om ze te maximaliseren ligt de focus idealiter op duurzame verplaatsingen en wordt verkeer (en parkeren in de straat) best zoveel mogelijk beheerst.

Voor groenklimaatas 4 suggereren we het autoluwe of -vrije karakter door te trekken tot aan Toemaattragel. De recreatieve zone(s) langs de groenklimaatas - waarvoor een masterplan in opmaak is - moeten wel goed bereikbaar blijven. Ook zien we kansen in verbredingen ter hoogte van de bedrijven waarbij er ook dwarse groene verbindingen worden gemaakt dieper het bedrijventerrein in.

Voor groenklimaatas 5 verwijzen we naar het verbeeldend ruimtelijk onderzoek dat al gebeurd is voor de groenklimaatassen, in opdracht van de Stad Gent. We zien kansen in het verbinden met de groene ruimtes van het Bert Carlier Instituut, Campus Sterre, het wijkpark UZ en op het einde de spoorweg met connectie met de Zuiderbegraafplaats. Naast de grotere groenzones zien we ook een rol voor private voortuinen De Pintelaan die kunnen bijdragen aan de biodiversiteit.

VEERKRACHTIGE LEEBEEKVALLEI



Net als de groenklimateassen kan de figuur van de Leebeekvallei een belangrijke rol vervullen in het klimaatadaptief ontwikkelen van de wijk. We stellen drie ingrepen voor om deze figuur te versterken: de ingebuisde delen terug zichtbaar maken; meer ademruimte creëren voor de Leebeekvallei voor groen en/of water; en groene en/of blauwe dwarse verbindingen realiseren vanaf de Leebeek dieper de wijk in. Op termijn zou men ook moeten kunnen fietsen langs de Leebeek. Dit kan een heel aantrekkelijke recreatieve verbinding worden, waar het aangenaam fietsen is, ook met kinderen.

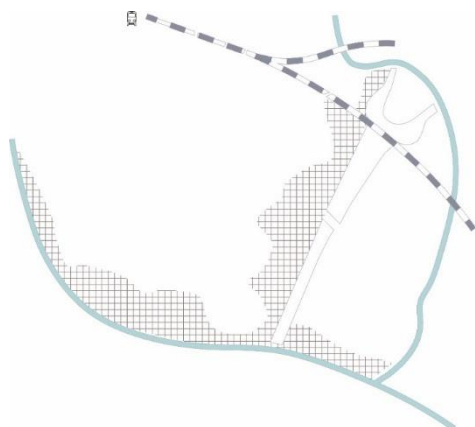
Het terug zichtbaar maken van het water kan in het westen geïntegreerd worden in een herontwikkeling van de site Mediamarkt/Delhaize/Instituut Bert Carlier. Ecohydrologisch onderzoek kan duidelijk maken wat de mogelijkheden zijn. In het oosten kan op langere termijn - eens er duidelijkheid is over een alternatief voor de E17 - de figuur van de Leebeekvallei een hefboom vormen voor het creëren van een nieuwe trage verbinding, in overeenstemming met het gedachtegoed van de Zuidelijke Strategische zone uit Ruimte voor Gent. Ook moet de lange termijn uitwijzen wat de UCB-site als gipsstort hierbinnen kan betekenen (onderzoek UCB loopt op heden).

Ondanks de komst van een nieuwe ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein ter hoogte van Coca-Cola Europacific Partners (CCEP) vanaf Ottergemsesteenweg Zuid, blijft het niet evident om de omgeving van de Zwijnaardsesteenweg te transformeren en te vergroenen, en dit omwille van specifieke mobiliteitsmaatregelen voor de bedrijvenzone. De personeelsparking en andere parking van CCEP blijven ontsloten via de Zwijnaardsesteenweg. Ook blijft de toegang Zwijnaardsesteenweg als noodtoegang bestaan voor vrachtwagens. Het personeel dat nu met de auto naar R4 ontsluit via de Gestichtstraat zal in de toekomst wel moeten omrijden wat een opportuniteit geeft om de interne circulatie op deze bedrijvenzone anders te organiseren. Om de verkeersdrukke op piekmomenten te reduceren kan samen met het bedrijf bekeken worden om hun shifts buiten de spits te laten vallen.

Ter hoogte van Campus De Deyne zijn er ook verschillende plekken waar meer ademruimte voor de Leebeekvallei voor groen en/of water mogelijk lijkt.

Deze ademruimte trekken we ook door in het creëren van dwarse verbindingen. Dit gaat zowel om het realiseren van groene en/of blauwe vertakkingen, maar ook om het opvangen van regenwater van naburige gebouwen zodat deze ontkoppeld kunnen worden. Ook hier vooraf te gaan door ecohydrologisch onderzoek om de impact na te gaan.

GEMENGDE GROENE WIJKRAND



Het zuiden van de wijk is een rafelrand dat bestaat uit losse gebouwen (vaak bedrijven en campussen) en groene stukken, beide vermengd en zonder grote kwaliteiten die een gevoel van onbestemdheid creëren. Om hier een antwoord op te bieden, wordt de figuur van de gemengde groene wijkrand ingezet.

Hiervoor rijgen we het groen van de gemengde omgevingen langsheen E17 en Ringvaart aan elkaar, en we versterken ze. We zetten hiermee in op het afwerken van de stad richting het zuiden, en op een bijkomende fietsverbinding tussen de groenklimaatassen.

Transformatie tot een gemengde groene wijkrand betekent dat het groen aan elkaar wordt gelinkt en versterkt met nieuw groen, tot een structuur, met ruimte voor natuur, voor ontmoeten en verbinden (als verblijver maar ook als passant), voor voetgangers en fietsers, voor recreatie en sport, met uiteenlopende dynamieken, met kwaliteiten voor de wijk en de stad. Het is niet de bedoeling 'één park' te ontwerpen. We geloven net in de kracht van diversiteit, van verschillende kwaliteiten. Om het leesbaar te maken wordt ingezet op doorwaadbaarheid dat cruciaal is voor de figuur. We kiezen voor twee types routing doorheen de groene wijkrand: de snelle verbinding en de tragere paden.

De figuur van de gemengde groene wijkrand heeft niet de bedoeling om bestemmingsplannen te wijzigen en/of te verdringen. De bestaande bestemmingen blijven er behouden (zones voor gemeenschapsvoorzieningen, economische zones, zones voor recreatie,...). Deze zones kunnen ten volle ontwikkeld worden in het licht van hun hoofdbestemming, maar steeds volgens het gedachtegoed van de gemengde groene wijkrand: gebouwen en buitenruimte in een groene omgeving. Voor bedrijventerreinen betekent dit bijvoorbeeld aandacht voor vergroening van parkeerruimtes, stimuleren van groendaken en groene wanden waar het kan, het creëren van kwalitatieve bufferzones. Bepaalde plekken binnen en aan de randen van de figuur kunnen overigens op maat van de context een 'stedelijk gezicht' krijgen.

4. REFLECTIES RICHTING DE TOEKOMST

We staan nog even stil bij **enkele maatschappelijke uitdagingen** waar de transformatie 'Van Campuswijk tot Parkwijk' omwille van zijn specificiteit mogelijk een antwoord op kan bieden.

Wat deze wijk uniek maakt is dat heel grote terreinen toebehoren aan slechts een aantal eigenaars, vaak met een maatschappelijke rol zoals UZ Gent, UGent, Thuispunt Gent, Broeders van Liefde. Eens deze transformeren en mee deel uitmaken van de wijk - en mee stad maken - is de totale transformatie al stevig ingezet. Ze vormen een belangrijke hefboom. De inzet van de wijkstructuurschets is dan ook hoog. Om het totaalplaatje te bewaken is het cruciaal de **transformatie van deze grote entiteiten** aan te sturen met de wijkstructuurschets als leidraad. Enkel dan creëert men meerwaarde en vult de wijk ook op stedelijke schaal haar rol als Parkwijk met overtuiging in.

Met betrekking tot de **klimaatopgave** biedt de wijk bij uitstek kansen voor experiment. In deze wijk zien we concrete kansen voor een warmtenet: warmtenetstoom en restwarmte van IVAGO kunnen voor naburige bedrijven worden ingezet (ervan uitgaande dat de vergunning van IVAGO kan verlengd worden). Een systeem met restwarmte mikt op grotere afnemers en wordt normaliter aangelegd op een bepaalde temperatuur. Warmteafname via cascade kan, bijvoorbeeld van IVAGO naar Coca-Cola Europacific Partners (CCEP) op hoge temperatuur en dan op lagere temperatuur verder naar de nieuwe school op Henri Story. Het verder aansluiten van individuele woningen op een warmtenet is geen evidentie, en heel duur (in vergelijking met bijvoorbeeld individuele warmtepompen). Wel kunnen collectieve systemen interessant zijn.

Ook zijn er kansen om energie te delen: energie van zonnepanelen op grote dakoppervlaktes kan bijvoorbeeld gedeeld worden of tijdelijk opgeslagen in een (wijk)batterij. Het kan ook dienen voor een laadstation voor wagens, bijvoorbeeld voor gebruikers en bezoekers van het UZ Gent.

Het **groen en/of blauwe netwerk als sleutel tot een adaptief stadslandschap** werden al besproken, maar we expliciteren nog eens de zuidelijke ligging van de wijk ten opzichte van de binnenstad. Dit sterkt de noodzaak tot het ontwikkelen van een gemengde groene wijkrand als figuur, met versterking van de vallei van de Leebeek, de groenklimaatassen en de vallei van de Bovenschelde. De figuur van de Leebeekvallei kan tijdens de zomer omwille van de aanwezigheid van water mede een rol vervullen in het milderen van het Urban Heat Island effect voor de wijk.

We grijpen ook het **groot potentieel tot ontharding en vergroening** aan binnen deze wijk om ons te wapenen tegen de effecten van de klimaatverandering. We passen daartoe een aantal principes richting **stand still ruimtebeslag** toe, zoals omschreven in Ruimte voor Gent.

Zo streven we er op wijkniveau naar dat het saldo aan verharding op het openbaar domein kleiner wordt. Dit is een ambitie op wijkniveau die we ook bij projecten indachtig zijn. Plekken die volgens deze wijkstructuurschets een bepaalde stedelijke dynamiek vereisen, moeten verder kunnen ontwikkelen, maar waarbij ze wel onnodige verharding absoluut vermijden. Daartegenover moeten we sterk inzetten op ontharding en vergroening op andere plekken. Ook hier geeft de wijkstructuurschets richting aan. Deze opportuniteiten zien we in het openbaar domein, maar ook (grote) private percelen kunnen het verschil maken, wat we moeten stimuleren.

Binnen deze wijk zijn er heel wat voorbeelden die inzetten op ontharding en vergroening (gerealiseerd of in onderzoek): de groenklimaatassen met het verbeeldend ruimtelijk onderzoek voor de De Pintelaan, de Toemaatragel en Warmoezeniersweg; de plannen voor de stratencluster Noendries; het project Aldi/Geraarke; de geplande heraanleg van het Rerum Novarumplein; het realiseren van het campusplan Sterre; het realiseren van het masterplan UZ Gent met substantiële sloop, ontharding, en vergroening.

Tot slot omschrijft de ambitie 'levendige lokale wijken' de socio-economische samenstelling en de verschillende types huisvesting als een sterkte van deze wijk. De grote terreinen met slechts een aantal eigenaars biedt ook voor het woonbeleid kansen om - mits samenwerking met deze spelers - creatieve antwoorden te formuleren op de noodzaak aan **bijkomende betaalbare woningen**.

Om van deze wijk een volwaardig stadsdeel te maken is het nodig dat alle stadsmakers **eigenaarschap tonen**: geloven in het welslagen van de ambities, het belang (in)zien van elkeen zijn bijdrage aan het grotere geheel, processen en projecten opstarten en afwerken, samenwerken en samen trots zijn op 'stad maken'.

5. WAAR KUNNEN WE CONCREET OP INZETTEN KOMENDE JAREN?

INLEIDING

Voor een aantal plekken en thema's willen we concreet benoemen waarop we (de komende jaren) kunnen op inzetten met het oog op het waarmaken van de ambities van de wijkstructuurschets. We focussen op de inhoud, en we benoemen waar mogelijk ook de belangrijkste proces-actoren en eventuele instrumenten die we kunnen inzetten.

Aan de opmaak van een wijkstructuurschets zijn geen bijkomende stedelijke investeringsmiddelen gekoppeld. Naar aanleiding van de validering van de wijkstructuurschets is het dus niet de bedoeling een actieplan te maken met overzicht van effectief te realiseren projecten om de ambities van de wijkstructuurschets waar te maken. Wel kan er een periodieke opvolging gebeuren door de Dienst Stedelijke Vernieuwing, om na te gaan welke opportuniteiten er zijn op vlak van budgetten (regulier, subsidies enz.), hoe we kunnen meeveren met andere projecten en processen enz. Dit hoofdstuk is een kapstok om die doorwerking op te volgen.

5.1. SAMEN LEVEN IN OTTERGEMSE DRIES

BIJZONDERE UITDAGINGEN

STUDENTEN GEPAST HUISVESTEN

De aanwezigheid van de campussen zorgt voor heel wat studentenhuisvestingsprojecten in de woonbuurt Ottergemse Dries. Vandaag zijn er al 4 grootschalige verblijfsaccommodaties voor studenten. Home Boudewijn is hiervan de grootste en vertegenwoordigt bijna drie kwart van alle bestaande kamers. De vraag naar studentenhuisvesting zal in deze woonbuurt nog verder toenemen door het visieplan 'UGent verbeeldt 2050' en de verhuis van meerdere faculteiten naar de campussen UZ Gent en Heymans/Farmacie. De middencluster van de UGent-campussen komt in het visieplan volledig in de wijk Nieuw Gent - UZ terecht.

De bewoners van Ottergemse Dries - maar ook van de woonbuurt omgeving Kauwplein - zijn hierover bezorgd: zowel over het huisvesten van de studenten als over de aanwezigheid van heel veel studenten in het straatbeeld, over de vele fietsers, het handelsapparaat gericht op studenten, de nood aan groenzones en andere buurtvoorzieningen die ook door deze bewoners van de buurt gebruikt worden. We erkennen deze bezorgdheden expliciet en zullen bij de verdere ontwikkeling van de wijk de studenten mee beschouwen als bewoners en gebruikers van de wijk.

Het tekort aan studentenhuisvesting heeft de studenten en hun ouders de fijnmazige private woonmarkt opgestuurd. Dit gegeven zorgt er grotendeels voor dat deze druk zo groot is. De studenten moeten geweerd worden uit de eengezinswoningen, de overlast moet onder controle gehouden worden, en we moeten Ottergemse Dries en ook de omgeving Kauwplein versterken als woonbuurt. Dit is meer mogelijk als die gezinswoningen terug vrij komen, met als gevolg dat de ondersteunende functies meer kansen krijgen en diverser worden.

Omdat de studentenhuisvesting een uitdaging is die zich ook buiten de buurt Ottergemse Dries manifesteert, beschrijven we in een apart hoofdstuk 5.4 hoe we hier verder mee omgaan.

NOOD AAN SUBSTANTIEEL PUBLIEK GROEN

De buurt Ottergemse Dries is een dicht bebouwde buurt, waarbij de verhouding aan buurt- of wijkgroen ondermaats is. Het bestaand woon- en wijkgroen moet daarom behouden blijven, en er moet extra substantieel publiek groen bijkomen, ook op de langere termijn. In de gemengde groene wijkrand en langs het verbindend groen wijkpad maken we daarom onderscheid tussen nieuwe hefboomplekken (zoals het Vossenpark, het groen op campus UZ Gent) en andere plekken.

Ook voor de woonbuurt omgeving Kauwplein is dit een uitdaging.

HEFBOMEN

De projecten en processen die het aanbod aan woon- en wijkgroen substantieel doen toenemen, die de doorwaadbaarheid voor fietsers en wandelaars verzekeren, die meehelpen vorm geven aan het uitbouwen van de lokale centraliteiten, en die de druk van het tekort aan studentenhuisvesting milderden, vormen de belangrijkste hefbomen voor de doorontwikkeling van de woonbuurt Ottergemse Dries.

HERONTWIKKELING KORRELKNOOP ALDI/GERAARKE

Deze korrelknoop is centraal gelegen in de wijk Ottergemse Dries. Het is de plek bij uitstek om ontmoeten en verbinden te concentreren op één plek. We zien er een nieuw publiek buurtpark, omgeven door een gemengde ontwikkeling met buurtgebonden retail, ontmoetingsplekken voor de buurt en haar verenigingen, extra woningen en studentenhuisvesting op de aanpalende campus.

Concreet betekent dit dat er synergieën ontstaan tussen de bestaande spelers op de plek: de bestaande retail (Aldi), de UGent (campus Heymans) en het Geraarke (voedselondersteuning, tweedehandskledij). We zoeken nog een woonactor om deze korrelknoop verder te versterken.

De korrelknoop kunnen we sterker uitbouwen door in te zetten op kwalitatiever openbaar domein met ook aandacht voor behoud van bestaand waardevol groen, en het is logisch te opteren voor een herlocalisatie van het Open Huis aan de De Pintelaan naar deze meer centraal gelegen plek. Dit nieuwe Open Huis kan meer dan op vandaag inzetten op een intergenerationele werking, voor alle bewoners, van alle leeftijden: één hoogdynamische ontmoetingsplaats voor de buurt Ottergemse Dries, op één plek/korrelknoop geconcentreerd (wijkgebouw 2.0) dat versterkt wordt en centraal in de wijk ligt, met mogelijkheden tot synergieën met andere buurtfuncties. Bundeling van buurtfuncties zorgt bovendien voor efficiëntie in exploitatie. Het oude Open Huis in minder goede staat en niet op de juiste plek gelegen maakt dan plaats voor de groene dooradering met de Zuiderbegraafplaats, zie verder. Hoe de korrelknoop Aldi/Geraarke verder ingericht wordt, is een proces dat we samen met de betrokken actoren zullen begeleiden. Hierbij zijn nog verschillende scenario's mogelijk.

HERONTWIKKELING (BESCHIEDEN) KORRELKNOOP HUIDIGE PLEK OPEN HUIS

In de wijkstructuurschets is het einde van de De Pintelaan geselecteerd als korrelknoop. Niettegenstaande de wenselijke herlocalisatie van het Open Huis naar 'Aldi/Geraarke', blijft het nog steeds een korrelknoop. Dit omwille van de ligging op het kruispunt van meerdere leidende principes en ruimtelijke componenten, en je vindt er bovendien op vandaag al enkele buurtwinkels. Deze korrelknoop is evenwel een bescheidener korrelknoop dan Aldi/Geraarke.

De herinvulling van de ruimte ter hoogte van het te herlocaliseren Open Huis dient de ruimtelijke componenten Groenklimaat en Verbindend wijkpad van deze wijk tastbaar te maken, en dus een leesbare en voldoende grote groene structuur te creëren. Eventueel kan de bestaande huiswachterswoning beperkt uitgebreid worden en ingezet voor betaalbaar wonen. Dit perceel is eigendom van de Stad Gent, we hebben dus zelf de herontwikkeling van deze omgeving in handen.

HERONTWIKKELING CAMPUSSEN UGENT EN UZ GENT

INZETTEN ALS MEERWAARDE VOOR DE BUURT

Herontwikkeling campus Heymans

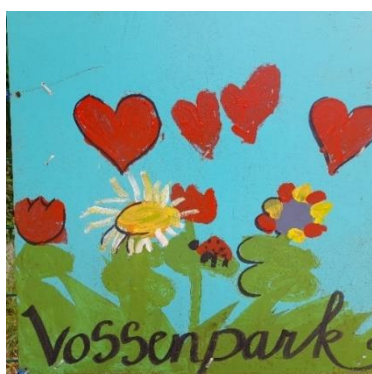
We beogen een langdurig publiek gebruik van het Vossenpark en een goede en leesbare connectie met het (nieuwe) 'buurtpark Aldi/Geraarke'. Ook het bosje ter hoogte van de rotonde E17 zien we als doorwaadbaar en verbindend.

Omwille van zijn hefboomfunctie voor deze buurt, is er op korte termijn een visie nodig op de verdere ontwikkeling van de campus Heymans.

Specifiek voor het Vossenpark is het van belang om een voldoende groot wijkpark te creëren voor de buurt. Het afwerken van de randen met extra bebouwing is daarom geen optie.

Herontwikkeling campus UZ Gent

De herontwikkeling van de campus UZ Gent gebeurt op basis van het goedgekeurde masterplan. De meerwaarde voor de wijk ligt in het bijzonder in het wijkpark(en), de doorwaadbaarheid, interessante plinten, en realisatie van studentenhuysvesting.



VOLGENDE TRAGE EN GROENE DOORSTEEKEN WILLEN WE ZEKER WAARMAKEN

Verbindend wijkpad doorheen de Zuiderbegraafplaats

We laten het beheer van de begraafplaats inspelen op deze ambitie; we betrachten – met respect voor de begraafplaats als geborgen rustplek 'achter de muur' – een leesbare oversteek bij heraanleg Noendries en het openmaken/doorbreken van de muur.

Private doorsteek tussen Aldi/Geraarke en Noendries

We werken aan garanties dat deze doorsteek langdurig publiek doorwaadbaar blijft.

Geplande heraanleg Melkerijstraat zo groen mogelijk

Bij heraanleg realiseren we het zuidelijk deel van de Melkerijstraat als een zo verkeersluwe en klimaatadaptief mogelijke verbinding voor traag verkeer tussen de wijk en het Vossenpark. Ook van belang is een keerpunt op het einde van de Melkerijstraat.

Betere oversteekbaarheid van de Corneel Heymanslaan

We willen werken aan een betere oversteekbaarheid van de Corneel Heymanslaan. Modelleringen van de mobiliteitsplannen hebben immers aangetoond dat de Corneel Heymanslaan zeer belangrijk is en blijft als toegang tot de wijk. Een ongelijkvloerse kruising is een mooie ambitie, die op korte termijn weinig realistisch wordt ingeschat. Op korte termijn onderzoeken we hoe met beperktere ingrepen de oversteekbaarheid reeds verbeteren.

METHODIEK VOOR HET VERSNELD CREËREN VAN GROEN IN DE WIJK

In (grotere) projecten gaat de prioriteit vaak naar de gebouwen, maar even belangrijk is tegelijk werken aan een methodiek om (substantieel) groen versneld te ontwikkelen en in gebruik te laten nemen. Een voorbeeld is de campus UZ Gent, waarbij afspraken zijn gemaakt om bomen te planten op de tijdelijke parking, die dan zullen behouden blijven voor het latere park. Een tweede voorbeeld is het versneld publiek maken van een groot deel van de boomgaard op de ontwikkeling in de Moutstraat. Inzetten op een goede fasering, zoeken naar tijdelijke invullingen met meerwaarde – óók voor de groenaanleg – is van belang.

WE ZETTEN VOLGENDE INSTRUMENTEN IN

SAMENWERKINGS/GEBRUIKSOVEREENKOMST(EN) LANGE TERMIJN

Om het substantieel groen op de campussen publiek te laten gebruiken en ook doorwaadbaarheid te bekomen, moeten (in de eerste plaats) overeenkomsten worden gemaakt.

Campus Heymans – Vossenpark

In plaats van een kortlopende (5-jarige) overeenkomst te maken, is het nodig een overeenkomst lange termijn af te spreken met Ugent. Op die manier zal ook een goede aanleg en beheer een hogere prioriteit kunnen krijgen.

Campus UZ Gent

Voortvloeiend uit het proces opmaak masterplan is het nodig het traject om de samenwerkingsovereenkomst voor publiek gebruik van (groene) delen van de campus verder te zetten. Het gaat bijvoorbeeld over het bos in het zuiden en het wijkpark ter hoogte van De Pintelaan/groenklimaat 5, de groene verbindende noord/zuid as tussen beide, het park ter hoogte van de nieuwe inkom van het ziekenhuis, het woongroen langs Steenakker. Dit traject stond on-hold omdat de aspecten omtrent het openbaar vervoer op de campus moesten uitgeklaard worden. Heropstart is zeker ook nodig in functie van meerwaarde voor de woonbuurt Ottergemse Dries.

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

We zetten in op stedenbouwkundige lasten voor private projecten van bepaalde omvang. Dit doen we al op vandaag door in te zetten op onderhandelingsstedenbouw. Momenteel werken we aan een instrument om deze lasten op een transparante, billijke en eerlijke manier toe te passen in projecten. Op die manier vragen we aan ontwikkelaars om in te zetten op meerwaarde voor de buurt zoals beschreven in deze wijkstructuurschets. Voor (studenten)huisvestingsprojecten zetten we in op stedenbouwkundige lasten om publiek buurtgroen te bekomen, en ook om de doorwaadbaarheid als onderdeel van het verbindend wijkpad te realiseren. Voor de grotere projecten in de knooppunten, kunnen we ook inzetten op het voorzien van buurtvoorzieningen.

REGIE

We nemen waar wenselijk de regie op zich voor bepaalde projecten. Zo kunnen we mee de programmatie van een site helpen tot stand brengen, partijen samenbrengen, het participatief traject begeleiden enz. Voorbeelden zijn het proces korrelknoop Aldi/Geraarke en de begeleiding van de campusplannen.

5.2. GEMENGD WIJKPARK EN SPORTLANDSCHAP HENRI STORY

VISIE OP HENRI STORY

Voorbije jaren – in het bijzonder de periode 2016 tot 2018 – kreeg de visie voor Henri Story reeds vorm via opeenvolgende ontwerptrajecten. Met de wijkstructuurschets werd ook de positie van Henri Story binnen de wijk onderzocht.

Henri Story is een actieve groene korrelknoop binnen de gemengde groene wijkrand. De leidende principes en de ruimtelijke componenten van de wijkstructuurschets bevestigen de voorheen reeds uitgestippelde richting voor Henri Story en omgeving: een groene omgeving met ruimte en programmatie voor (buiten)recreatie, (buiten)sport, jeugd (inbegrepen vrijetijdsfuncties) en onderwijs, waarbij het mobiliteitsprofiel moet overeenkomen met de eerder lage draagkracht van Henri Story op vlak van automobilititeit (zowel auto-attractie als parkeren).

Conform het gedachtegoed van de gemengde groene wijkrand is een open groene omgeving met goede doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers belangrijk voor het functioneren van het geheel. Op een aantal plekken staan/komen gebouwen(clusters) die onderdak bieden aan de vooropgestelde programma's.

EEN STRUCTUURSCHETS VOOR HENRI STORY

Een structuurschets is nodig als basis voor het gefaseerd verfijnen en uitvoeren van onderdelen van Henri Story zoals het wijkpark, de sportinfrastructuur, de doorwaadbaarheid, de gebouwen(clusters). De structuurschets is gebaseerd op de voorgaande ontwerptrajecten en bepaalt de cruciale programmatorische en ruimtelijke krijtlijnen waarbinnen Henri Story gefaseerd verder kan ontwikkelen; tegelijk zijn er voldoende vrijheidsgraden met het oog op de verdere uitwerking komende jaren.

RUIMTELIJKE ONDERDELEN VAN DE STRUCTUURSCHETS VOOR HENRI STORY

Om te vermijden dat het gedachtegoed van de ruimtelijke structuurschets voor Henri Story wordt uitgehouden, beschrijven we de cruciale principes en uitgangspunten per ruimtelijk onderdeel.

We voorzien twee evenwaardige en ongeveer even grote delen: het wijkpark & de sportcluster met ook (buiten)ruimte voor jeugdwerk (inbegrepen vrijetijdsfuncties) en onderwijs; we schuiven drie gebouwen(clusters) naar voor; en we maken keuzes waar het doorgaand fietsverkeer – zowel op wijk- als stadsniveau – aantakt op de fietsroute langs de E17.

Twee evenwaardige en ongeveer even grote delen: wijkpark & sportcluster met ook (buiten)ruimte voor jeugdwerk en onderwijs

Op de westelijke helft komt het wijkpark. Dit is een logische keuze omwille van de aansluiting bij het woonweefsel Muilaardstraat en Steenakker. Op de oostelijke helft kan de voetbalclub Hou ende Trou haar trainingen en wedstrijden blijven verderzetten in georganiseerd clubverband, met twee velden die voldoen aan de minimum vereisten voor competitie, waarvan 1 ook publiek gebruikt kan worden door de niet-georganiseerde sporter op de momenten dat Hou ende Trou ze niet gebruikt. Voor hun werking is het aangewezen om deze bij elkaar te hebben, en vlakbij de kantine. Door de minimaal toegelaten afmeting te nemen voor het tweede competitieveld is dit inpasbaar op het oostelijk deel van Henri Story. De bestaande populieren kunnen indien nodig gerooid worden. De inplanting van dit tweede veld, vlakbij de bestaande gebouwen zal een secure uitwerking vergen op vlak van inkijk, geluid, brandweerdoorgang enz. in samenspraak met alle gebruikers.

Het is interessant om weten dat op de nabijgelegen site De Deyne in de toekomst mogelijkheid zou zijn een extra volwaardig voetbalveld te voorzien, al dan niet voor gebruik door Hou ende Trou.

Deze sportcluster kan in de toekomst ook een plek zijn voor andere sportinvullingen, zolang de draagkracht van de buurt dit toelaat.

Drie gebouwen(clusters)

Bij de programmering van gebouwen in drie clusters is een gemeenschappelijk programma binnen het vooropgestelde gedachtegoed betekenisvol voor Henri Story.

Morfologisch geldt de basisschaal uit Ruimte voor Gent.

We behouden en versterken de gebouwencluster einde Muilaardstraat

Waar nu de voetbalkantine staat, is een combinatie met drinkgelegenheid voor het op te waarderen wijkpark aangewezen, vergelijkbaar met het Liedermeerspark. Synergieën kunnen gezocht worden met de kantine van de bestaande voetbalclub. De grootte van de bouwzone moet hierop afgestemd zijn.

We behouden en versterken de gebouwencluster zijde woonweefsel/Steenakker/Vesalius

Deze cluster omvat de oude kantine en de nieuwe school. De structuurschets biedt de mogelijkheid om nieuwe bebouwing op te trekken ter hoogte van de oude kantine, waarbij men bij de inplanting rekening houdt met waardevolle bomen en inkompoorten als te revaloriseren erfgoedelementen. Op termijn zou deze cluster ook de herlocalisatie van het internaat aan de E17 kunnen opvangen en/of jeugdwerking. Dit is een unieke optie, waarbij de link met het nieuwe internaat kan behouden en zelfs versterkt worden.

We arceren de gebouwencluster tegen de E17 als witruiimte

Er zijn meerdere onzekere factoren waardoor er nog vele opties open zijn voor deze gebouwencluster met het OCMW-gebouw en het internaat. Zo is het nog onduidelijk wat de toekomst is voor de E17 op deze locatie; het onderzoek (complex project E17) is nog volop lopende. Wordt dit een groenzone, een nieuw te ontwikkelen gebied of een nieuwe parklaan zoals gesuggereerd in Ruimte voor Gent? Ook is de timing nog niet concreet.

Daarom gaan we in de structuurschets voor Henri Story uit van de bestaande situatie (aanwezigheid van de E17), maar is het belangrijk om te voorzien in voldoende buffering ten opzichte van deze infrastructuur. Door Fluxys-leidingen is het met de huidige inplanting van de gebouwen moeilijk een volwaardige buffer te realiseren. Daarom moet de bebouwing op termijn een betere inplanting krijgen, zodat die buffer kan gerealiseerd worden.

Omwille van de ligging vlakbij de E17, is het bovendien niet wenselijk om de internaatfunctie (kwetsbare kinderen) op deze locatie te houden, en worden mogelijkheden geboden voor herlocalisatie naar de gebouwencluster hierboven beschreven. En ook, de ligging achteraan in het park leidt tot ongewenste vervoersdynamieken door het park. Tot zolang de plannen voor herlocalisatie niet concreet worden, moet het internaat wel kunnen blijven bestaan op de huidige locatie en moeten de nodige renovaties mogelijk zijn.

Het toekomstig programma voor deze gebouwencluster is omwille van de vele onzekere factoren nog niet duidelijk. We zien het als 'witruiimte' dat voor vele functies binnen het programma van Henry Story kan ingezet worden, zolang de draagkracht op vlak van geluid en luchtkwaliteit (dus rekening houdend met de hinder vanwege de (opvolger van de) E17), en ook op vlak van mobiliteit niet overschreden worden.

Keuzes doorgaand fietsverkeer

ZIE OOK DE FIGUUR 'VERBINDEND GROEN NETWERK'

Verbinding tussen Steenakker en E17 als eerste vrij snelle en hoog gefrekwenteerde link

Deze verbinding kan als eerste een vrij snelle en hoog gefrekwenteerde verbinding worden op wijk- en stedelijke schaal. Het moet vlot en leesbaar aantakken aan de fiets(snel)weg langs de E17. De aansluiting met het Nieuwmeerspad - dit is de fietsas langs de E17 - is ingetekend ter hoogte van het huidige internaat wat uiteraard doorkijk is op lange termijn. Op korte termijn moet een alternatief gezocht worden buiten het internaat. Dit kan bijvoorbeeld met een afbuiging net boven/rond het internaat. Dit is dan op eigendom Vesalius.

Wandelen en fietsen langs de Leebeek

Fietsen langs de Leebeek is op heden (nog) niet evident, ook al werd er een nieuwe fietsbrug over de beek aangelegd ter hoogte van Henri Story. We onderschrijven in deze wijkstructuurschets het belang om op termijn recreatief te kunnen fietsen langs de Leebeek, ook met kinderen. In afwachting zal het fietsverkeer de bestaande lokale wegen gebruiken.

Een lokale noord-zuid fietsverbinding doorheen Henri Story

In voorgaande trajecten voor Henri Story bleek duidelijk de nood aan een (al dan niet lokale) noord-zuid fietsverbinding doorheen Henri Story. Het idealiter te vernieuwen bakstenen inkomportaal Henri Story kan een mooie entree vormen, niet alleen komende via de Muilaardstraat, maar ook via het nieuw betonbrugje over de Leebeek. In deze structuurschets voor Henri Story kiezen we bewust voor een lokale noord-zuidverbinding, waarbij het wijkpark zo weinig mogelijk doorsneden en bezwaard wordt door fietsinfrastructuur. Eerdere voorstellen voor een uiterst westelijke route kunnen verder onderzocht worden.

Verder is het niet wenselijk om doorheen de sportcluster intensief fietsverkeer toe te laten, omwille van het functioneren van de sportvoorzieningen op Henri Story.



STAPPEN NAAR VERDERE ONTWIKKELING VAN HENRI STORY

BESTAANDE PROJECTGROEP HENRI STORY

We blijven alle lopende en nog te plannen projecten/onderdelen opvolgen op de bestaande projectgroep Henri Story. Draagkracht en consensus bij de actoren is immers heel belangrijk.

ACTIES DIE LOPEN EN/OF DIE MOETEN OPGESTART WORDEN

Wijkpark

De voorbereidingen voor het ontwerp worden opgestart op basis van de structuurschets voor Henri Story.

Gebouwen(clusters)

Het verwijderen van oude gebouwtjes en containers is gestart zodat de verrommeling wordt aangepakt. Het is nodig de hoogdringendheid van de herontwikkeling van de oude kantine ter hoogte Steenakker onder de aandacht te brengen. Sloop kan overwogen worden. In afwachting van het wijkpark kan dit tijdelijk een stukje groen zijn en/of een tijdelijke constructie voor buurtwerking. Het is wel belangrijk de tijdelijkheid te onderstrepen, omdat de structuurschets voor Henri Story de mogelijkheid biedt om nieuwe bebouwing op te trekken ter hoogte van de oude kantine, voor bijvoorbeeld het te herlocaliseren internaat.

Verplaatsen westelijk voetbalveld

Het toekomstige nieuwe voetbalveld wordt ruimtelijk ingepast in een overkoepelend totaalontwerp voor het 'gemengd wijkpark en sportlandschap Henri Story' op basis van de structuurschets voor Henri Story.

Participatie

Naar aanleiding van de validatie van de wijkstructuurschets is er een terugkoppeling met de buurt voorzien. Verdere participatie zal opgenomen worden in het kader van concrete projecten.

5.3. RERUM NOVARUMPLEIN ALS BEDRIJVIGE CENTRALITEIT

De hoofdambitie is een **aantrekkelijk en bedrijvig plein maken waar we inzetten op ontharding**. Daarbij moeten we ‘faciliterend ontwerpen’ zodat het plein ook effectief goed kan functioneren als wijkknooppunt met wijkondersteunende functies. We streven in deze wijkknoop naar boeiende plein- en straatwanden met voldoende interactie, met meerdere diensten- en zorgvoorzieningen, kleinhandel, dit in een evenwichtige mix.

ECONOMISCH GROEIEN & CONSOLIDEREN

KOOPKRACHT BINNEN DE WIJK: MEER WISSELWERKING TUSSEN WIJK EN CAMPUSSEN

Door de ligging van deze wijk in de invloedssfeer van de grote omgevende campussen, zien we hier zeker plaats en toekomst voor de diensten- en zorgeconomie. Die kan zich toespitsen op zowel de omliggende woonbuurten als de stadsbewoners en -gebruikers die verderaf wonen. We denken bijvoorbeeld aan tandartspraktijken, radiologen, administratieve ondersteuning enz.

Wat kleinhandel betreft moet men zich de vraag durven stellen of deze omgeving voldoende koopkracht heeft om een commercieel apparaat te laten rijpen en overleven. Het bestaande handelsapparaat krimpt er immers zienderogen. In andere buurten in Gent (vb. Watersportbaan) zien we ook dat kleinere buurtwinkels verdwijnen, ondanks een dense bevolking en weinig grote supermarkten in de buurt. Veel mensen kiezen eerder voor grotere inkopen in low budget supermarkten, en gaan enkel naar de kleine buurtwinkel voor die vergeten boodschap. In de omgeving van het Rerum Novarumplein is de situatie enigszins anders. Er zijn niet enkel de vele bewoners van Steenakker en Nieuw Gent - met vaak minder koopkracht - maar er is ook de grote én groeiende studentenpopulatie vlakbij, evenals de duizenden werknemers en bezoekers van de omliggende campussen, met niet in het minst het UZ Gent. De buurt moet zodanig transformeren dat niet alleen de buurtbewoners gebruik maken van de faciliteiten op de ‘genereuze’ campussen, maar ook omgekeerd. Door bovendien in te zetten op een versterking van deze diensten- en zorgeconomie, zal het potentieel nog verder groeien. Het moet aantrekkelijk worden om inkopen te doen op het Rerum Novarumplein en onmiddellijke omgeving, er een terrasje te doen en/of iets te eten.

DIVERSITEIT IN HET AANBOD

We moeten bewaken dat het aanbod ruim genoeg is. Zowel een kleine ‘gewone’ supermarkt zoals Albert Heijn, Delhaize als een ‘multiculturele’ winkel moeten hier een plek kunnen hebben.

ALLE LEIDENDE PRINCIPES EN RUIMTELIJKE COMPONENTEN IN SAMENHANG UITBOUWEN

Voor het Rerum Novarumplein en onmiddellijke omgeving zijn dat in het bijzonder de Stedelijke dorpsstraat en het Verbindend wijkpad, zodat de weg naar Nieuw Gent gevonden wordt door studenten en werkenden, maar ook dat voldoende handelaars de weg vinden naar deze centraliteit. Er is immers een voldoende grote kritische massa nodig aan economische actoren die elkaar in samenhang versterken. Hoe meer economisch aanbod aanwezig, hoe sneller én van verder iemand geneigd is naar dergelijke centraliteit te komen. Een zelfversterkend systeem.

DE WIJK IN VERBINDING MET DE STAD EN HAAR WERKGELEGENHEID

Het hebben van werk is sociaal belangrijk. Werkgelegenheid moet er zijn in de wijk, maar even belangrijk is het om de wijk in verbinding te stellen met de werkgelegenheid in rest van de stad: het zorgt voor een breder sociaal netwerk en verruimt de horizons. Dit werkt bovendien faciliterend in beide richtingen: gaan werken vanuit de wijk naar de stad(sregio) en komen werken vanuit de stad(sregio) naar deze wijk.

HEFBOMEN OM DE WIJKKNOOP UIT TE BOUWEN

Het is belangrijk een perspectief aan te reiken hoe we kunnen werken aan de ambitie om een aantrekkelijk, bedrijvig Rerum Novarumplein waar te maken. Dit zal een gestage transitie zijn die tijd vraagt. Hierna worden enkele hefbomen benoemd waarmee we aan de slag kunnen om enkele huidige obstakels aan te pakken.

BEWUST KIEZEN WAAR BOEIENDE STRAATWANDEN NODIG ZIJN EN WELK PROGRAMMA WAAR VOORZIEN

Het is van belang richtinggevend aan te geven welke plekken op het Rerum Novarumplein en onmiddellijke omgeving het best geschikt zijn voor welk programma.

Specifiek **voor sociale huisvestingsprojecten moeten we streven naar compactheid/concentratie** op de juiste plekken eerder dan spreiden in elke plint. Zo kan tegemoet gekomen worden aan het aantal te realiseren sociale wooneenheden zoals bepaald in het ontwikkelingsplan Nieuw Gent. Meer ruimte voor economie zou dus ruimtelijke herschikkingen van een aantal sociale woningen kunnen noodzaken. Daarnaast moeten we ook zoeken naar plekken in private projecten in de onmiddellijke omgeving. In private projecten is het veelal eenvoudiger om een divers programma in de plint te voorzien.

Een **juiste balans tussen sociaal/economie/cultuur** is belangrijk voor deze buurt. Zo merken we dat de leegstandscijfers groter worden richting R4. Deze leegkomende plekken zijn misschien eerder geschikt voor zorg, waardoor we in de omgeving Rerum Novarumplein meer kunnen inzetten op handel, horeca, kantoren.

Omdat de beschikbare panden en hun gelijkvloers **sterk variëren in grootte en vorm**, kunnen we meteen ook zorgen voor gevarieerde straatwanden. Het gelijkvloers zoals voorzien in het ontwikkelingsplan Nieuw Gent bijvoorbeeld is vrij ondiep (doorgaans ca. 12 meter). Voor de iets grotere handelszaken is dit niet diep genoeg. Hiervoor kunnen we kijken naar andere plekken. Zo zou de kerk geschikt kunnen zijn voor een socio- en/of economische herinvulling, met idealiter een publiek karakter. De kleinere panden langs de Zwijnaardsesteenweg zijn vaak ook niet heel diep voor handelaars die meer ruimte nodig hebben. Panden moeten er samengevoegd kunnen worden om interessante breedtes te bekomen. Hiervoor zijn projectontwikkelaars nodig die willen investeren in deze wijk.

Voor kleinere handelaars zoals een kapper zijn kleinere plinten uiteraard wel voldoende. Die zouden kunnen samenleven met en overleven door nabije grotere handelszaken.

Tegelijk hebben we als ambitie voor de hele stad Gent om de bestaande eengezinswoningen te beschermen. Deze ambitie is opgenomen in het instrument 'woningtypetoets'. Op basis van de inzichten in deze wijkstructuurschets, weten we dat in deze wijkknoop de nood aan degelijke economische ruimtes nodig is als hefboom voor deze wijk. Deze wijkstructuurschets zorgt bijgevolg voor een verdere verfijning voor de woningtypetoets.

PUBLIEKE RUIMTE FACILITEREND INRICHTEN VOOR EEN ECONOMISCH APPARAAT

We moeten zorgen dat het Rerum Novarumplein en de aansluitende delen van de stedelijke dorpsstraat op ruimtelijk vlak en ook op vlak van mobiliteit voldoen om als economisch gebied te kunnen functioneren zoals:

- Routing van en naar het Rerum Novarumplein moet kwalitatief en leesbaar zijn.
- Toegankelijk voor iedereen, ook voor ouderen.
- Kwalitatieve publieke ruimte met meer ruimte voor voetgangers en fietsers.
- Voldoende groen, zon en schaduw.
- Kindvriendelijk: veilig en mogelijkheid tot spelen.

- Zitbanken.
- Logistieke bediening: laad- en loszones.
- Parkeren op redelijke afstand, zeker ook voor mindervaliden.
- Voldoende fietsenstallingen.
- Aantrekkelijke op- en afstap openbaar vervoer.
- Ruimte voor terrasjes.
- enz.

Het zijn belangrijke insteken voor de geplande heraanleg van het Rerum Novarumplein; en niettegenstaande de Zwijnaardsesteenweg nog niet zo heel lang geleden is heraangelegd, kan onderzocht worden of bepaalde quick-wins die in lijn liggen met bovenstaande op redelijke korte termijn mogelijk en betaalbaar zijn.

MARKT WARM MAKEN / ECONOMISCHE SPELERS AANTREKKEN

Vaak gebruikt de Stad Gent of een partner zelf een plint zoals voor een wijkcentrum of een welzijnsbureau. Dit moet niet altijd zo zijn. Er is immers absolute nood aan ook andere diensten- en zorgvoorzieningen evenals handelszaken en horeca. We moeten inzetten op het aantrekken van economische spelers die er zich willen vestigen en kunnen overleven. Verouderde panden die op de markt komen, bieden kansen. De vastgoedsector kan die eigenaars benaderen. Een geslaagd voorbeeld vinden we reeds in het begin van de Zwijnaardsesteenweg.

We kunnen als Stad hierin ook een rol spelen:

- Opnemen van de economische regie.
- De vastgoedsector/economisch georiënteerde makelaars en ontwikkelaars het potentieel aantonen, zodat die bepaalde actoren zoals Thuispunt Gent kunnen begeleiden, of zelf investeren. Sociale huisvestingsmaatschappijen krijgen bijvoorbeeld enkel subsidies voor woningen en niet voor het realiseren van aantrekkelijke en boeiende straatwanden. Dit betekent dat ze dergelijke gelijkvloerse ruimtes zelf moeten financieren, wat niet evident is. Ook ontbreekt ervaring met het beheer ervan en wordt dit idealiter overgelaten aan anderen.
- Matchmaking tussen handelaars en eigenaars van panden.
- Initiatieven zoals het Stadsmakersfonds benutten.

Onder andere de bestaande studie van Idea Consult 'buurtwinkelgebied Nieuw Gent Vernieuwt' kan hierbij ondersteuning bieden.

5.4. STUDENTEN GEPAST HUISVESTEN EN BETAALBAAR WONEN

STUDENTEN GEPAST HUISVESTEN

Uit het participatietraject leerden we dat de druk door de studentenhuisvesting groot is in deze wijk, zeker in de woonbuurt Ottergemse Dries. Tegelijkertijd zakt de UGent steeds meer af naar het zuiden met haar campussen, waardoor de vraag naar studentenhuisvesting zich in deze omgeving voordoet.

Genoeg geschikte locaties vinden voor de nodige studentenhuisvesting om de bestaande tekorten op te vangen in onze stad is niet gemakkelijk. De nood aan studentenkamers is enorm en wordt geschat op minstens 10.000 kamers, en mogelijk zelfs dubbel zoveel. Dit tekort heeft de studenten en hun ouders de fijnmazige private woonmarkt opgestuurd. Dit gegeven zorgt er grotendeels voor dat deze druk zo groot is, zeker in Ottergemse Dries.

Om de draagkracht van een woonbuurt niet te overschrijden kiezen we bewust voor inzet op betaalbare, kwalitatieve grote studentenpanden, gekoppeld aan een goed beheer. Zo kunnen de studenten geweerd worden uit de eengezinswoningen en kan de overlast onder controle worden gehouden.

De keuze voor grootschalige panden heeft ook een positief effect op het samenleven en de draagkracht van een straat of buurt, omdat goed beheerde en ontworpen studentenpanden veel minder impact hebben op hun omgeving dan wanneer studenten samen een eengezinswoning of appartement huren dat daar niet op voorzien is. Stad Gent bouwt niet zelf, maar staat in voor de kwaliteitsbewaking op geschiktheid locatie, ontwerp en beheer. Het bouwen wordt gerealiseerd door de hogere onderwijsinstellingen en private spelers.

Om studentenhuisvesting beheersbaar te houden staan we voor een goede spreiding op de juiste plekken:

- Met de oproep aan eigenaars van gronden voor studentenhuisvesting hebben we al delen van Gent onder de aandacht gebracht die minder gekend waren.
- In de populaire studentenbuurten zijn grootschalige projecten nodig zodat we proactief kunnen optreden tegen de onrechtmatige verhuring van een- en meergezinswoningen aan studenten. We zullen - naar aanleiding van nieuwe projecten - nog gericht controleren op 'illegale' studentenhuizen in de eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving van deze projecten, en daar dan ook optreden.
- We vinden de locatie minstens zo belangrijk als de effectieve spreiding. Een perceel en de straat moeten namelijk geschikt zijn om een studentenhuisvestingsproject te dragen. Dit schatten we in aan de hand van de Handleiding Ruimte voor Studenten. Deze afweging draagt indirect bij aan de spreiding van projecten.
- Bij uitstek worden de studenten gehuisvest op de campussen. Daar moeten we blijvend op aansturen bij de hogere onderwijsinstellingen.
- Waar mogelijk moeten we kijken naar de meerwaarde voor de buurt zoals bijkomend groen, een buurtwinkel in de plint, een af te huren zaal voor feesten enz.
- We werken mee aan zeer grote projecten buiten de wijken.
- Tot slot is heldere communicatie met de buurt over lopende en aankomende projecten ook belangrijk.

WE ZETTEN OOK IN OP SOCIAAL WONEN & BETAALBAARHEID

Op de lange termijn gaan we in Gent uit van een streefdoel van 20% sociale huurwoningen ten opzichte van huishoudens. We werken aan een verdere uitwerking en een vertaling naar wijken, buurten en sectoren.

In deze wijk is er globaal al meer dan 20% sociale huisvesting aanwezig, al zijn er tussen de (woon)buurten in de wijk grote verschillen gaande van 92% in Nieuw Gent en 42% in Steenakker tot 0% in de andere buurten en campussen.

Waar de percentages laag zijn moeten we waar het kan inspelen op opportuniteiten. Dit kunnen aankopen zijn door Thuispunt Gent of Sogent, maar evengoed willen we private ontwikkelaars aanzetten tot het voorzien van een deel sociaal wonen of budgethuur; dit gebeurt steeds in samenspraak met de projectontwikkelaar, en in afweging van het totaalpakket aan lasten. Dit laatste is in deze wijk zeer belangrijk. De uitdagingen en de ambities voor deze wijk zijn namelijk groot: we willen samen met de grote spelers 'stad maken', en dat vereist een groei in allerlei aspecten.

Meer evenwicht betrachten door bijvoorbeeld ruil van gronden tussen 'grootgrondbezitters' zou ook mooi zijn, maar dit is niet evident omwille van gemaakte keuzes in het verleden.

In deze wijkstructuurschets wordt er een bewuste keuze gemaakt om de identiteit van de Schrijverswijk en Steenakker te behouden. Elke type project zal hiermee rekening moeten houden.

Grootschalige sociale huisvesting zal gemakkelijk(er) geïntegreerd kunnen worden in buurten en omgevingen waar we transformaties zien, zoals de knooppunten, de toegangspoorten, de verbindende assen.

WE BEHOUDEN VOSMEERS ALS WOONWAGENPARK

Op Vosmeers wordt gewoond in woonwagens. Dit woonwagenterrein van de Stad Gent wordt ingezet als residentieel woonwagenpark voor woonwagenbewoners die naar traditie wonen of woonden in woonwagens, of van wie de ouders dat deden. De aanwezigheid van dit woonwagenpark wordt in deze wijkstructuurschets ondersteund; en we laten geen ombouw/doorgroei toe naar regulier wonen. Verder is een grondige ontharding zeker in deze wooncluster ook aan de orde, en ook buffering ten aanzien van het omliggende drukke wegennet.

5.5. CONCLUSIE: SAMEN STAD MAKEN

De grootste uitdaging voor deze wijk is **de transformatie naar een volwaardig, gemengd, kwalitatief stadsdeel**. Deze ambitie manifesteert zich op vele fronten, waarbij we alle spelers binnen deze wijk voor nodig hebben.

Vooraf de groei van dit stadsdeel in relatie met de verschuiving van universiteitscampussen meer naar de zuidelijke rand van de stad, is hierbij een bijzonder aandachtspunt. Om deze groei op te vangen, moet dit stadsdeel transformeren in zijn totaliteit.

Dit betekent dat we aanvullend op deze groei in wonen, onderwijs en studentenhuisvesting, ook moeten zorgen voor een evenwaardige groei in kwalitatief openbaar domein, meer toegankelijk buurt- en wijkgroen, aantrekkelijke voetgangers- en fietsinfrastructuur en een degelijk aanbod aan buurt- en economische voorzieningen.

Dit vraagt investeringen van alle stadsmakers: de Stad Gent, de private ontwikkelaars en de zorg- en hogere onderwijsinstellingen gevestigd in deze wijk.

We moeten hierin initiatief, daadkracht én verantwoordelijkheid nemen. Dit kunnen we door grondpositie in te nemen op strategische plekken, in te staan voor het beheer van groen, de regierol op te nemen voor complexe dossiers, matchmaking te faciliteren.

Er wordt gewerkt aan kaders en instrumenten om in grotere projecten maatschappelijke meerwaarde(s) te kunnen bekomen (het kader voor stedenbouwkundige lasten is één van dergelijke instrumenten) en we initiëren stadsvernieuwingsprojecten.

We werken samen met de bovenlokale stedelijke enclaves van zorg- en onderwijsinstellingen en economische spelers, opdat zij zich op genereuze manier naar de wijk toe heroriënteren.

Zo is het bijvoorbeeld belangrijk om duidelijke richtlijnen mee te geven aan de hogere onderwijsinstellingen om ook in te zetten op studentenhuisvesting en buurtvoorzieningen, zodat:

- Er meerwaarde-creatie komt voor de wijk.
- Er studentenhuisvesting gerealiseerd wordt op hun eigen terreinen.
- Hun campussen opengesteld worden.

Een genereuze stedelijke functie creëert met haar aanwezigheid meerwaarde voor de wijk. Ze maakt stad, creëert ruimte op mensenmaat, is toegankelijk en doorwaadbaar. Ze zet in op gedeeld ruimtegebruik en programmatorische verweving. Ook kansen in de energieomslag van de wijk kunnen onderzocht worden. Op die manier bouwen deze stedelijke functies mee aan een klimaatrobuuste wijk. Het raamwerk van de wijkstructuurschets biedt hier een kapstok.

Deze 'generositeit' is een must have en geen nice to have, dat in beheersovereenkomsten moet worden opgenomen.