



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

MASTERPLAN

Oorspronkelijke naam document

Masterplan brugse Poort

Project

Brugse Poort Gent

STADSONTWERP
WESTSECTOR
EINDRAPPORT



OPDRACHTGEVER:
STAD GENT

D A T U M :
J U N I 2 0 0 0

O N T W E R P :

MULTIPROFESSIELE ARCHITECTENVENNOOTSCHAP

 **NERO**

WILLIAM LIEVENS
RUDI DE BACKER
MARIANNE HOFSTEDE

BALIESTRAAAT 132 9000 GENT
TEL: 09 / 220 10 58
FAX: 09 / 221 70 79
E-MAIL: stedenbouw@nero.be


STRAMIEN

ATELIER VOOR
STADVERNIEUWING
EN RUIMTELIJKE
PLANNING bvba.

KRONENBURGSTRAAAT 34/2 2000
A N T W E R P E N
TEL: 03 / 248 54 02
FAX: 03 / 248 50 71

EINDRAPPORT STADSONTWERP WESTSECTOR

INHOUD

1 BESTAANDE EN GEWENSTE STRUCTUUR

1.1	Voorwoord	3
1.2	Inleiding	4
1.3	Planningscontext	5
1.4	Situering	6
1.5	Historiek	7
1.6	Synthese bestaande ruimtelijke structuur	8
1.7	Visie	9
1.8	Gewenste structuur	15
1.9	Locatiekeuze	16

2 CONCEPT

2.1	Globaal concept	18
2.2	Stadsniveau	19
2.3	Stadsdeelniveau	20
2.4	Wijkniveau	21
2.5	Groen en open ruimte	22
2.6	Verkeer	23

3 STADSONTWERP

3.1	Interventiezones	25
3.2	Groene Vallei	26
3.3	Leiekaai	29
3.4	Groendreef	32
3.5	Kern	35
3.6	Ruggengraat	38
3.7	Fonteineplein	43
3.8	Foto's maquette	

4 DATA

4.1	Fasering	46
4.2	Essentiële projecten	50
4.3	Financiële haalbaarheid	51
4.4	Organisatorische haalbaarheid	59
4.5	Juridische haalbaarheid	62

5 BIJLAGE

5.1	analyse	66
5.2	locatiekeuze	79
5.3	knelpunten en potenties	85
5.4	concept	102

STADSONTWERP WESTSECTOR

TOELICHTING

De bundel vormt een geconcentreerde weergave van het studie- en ontwerpmateriaal bij het stadsontwerp westsector. Ze is opgedeeld in vier hoofdstukken welke overeenkomen met de verschillende overlegmomenten in het ontwerpproces. De bijlage omvat uitgebreider (analyse-) materiaal bij de respectievelijke hoofdstukken.

Bij het grafisch materiaal werd de conventie aangenomen om het noorden bovenaan het blad te oriënteren. Omwille van de mogelijkheid om te vergroten/verkleinen bij het kopiëren werd geen vaste schaal gekozen, maar een vervangende schaallijn.

Om deze bundel in het juiste licht te lezen willen wij enerzijds de beperkingen toelichten en anderzijds de kernpunten belichten.

Een aanzet van concept van het stadspark "Groene Vallei" werd ontwikkeld en toegelicht. Het concept werd terzijde geschoven met het argument dat het voorstel van 1/3 bebouwing appartementen en kantoorgebouwen, uitgaande van promotor Condominium uit Antwerpen, als realiteit in het stadsontwerp diende opgenomen te worden. Gezien de huidige discussie omtrent deze bebouwing in het park kan het eerder voorgestelde concept als klankbord en als toetsingskader terug bespreekbaar gemaakt worden teneinde een gemiste kans nieuw leven in te blazen.

Evenzo diende het knooppunt "1000 vuren" met zijn belangrijke scharnierfunctie als koppeling van de Brugse poort met het centrum niet verder te worden uitgewerkt omdat dit tot de opdracht hoort van studiegroep Omgeving bij het uitwerken van het RSG.

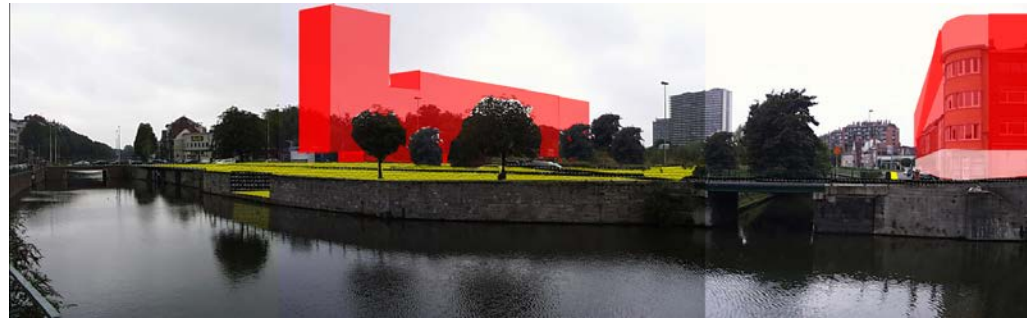
Als kernpunten willen we hiernavolgende punten benadrukken. We behouden grotendeels het bestaande stratenpatroon om de eigenheid en identiteit van het fijnmazig weefsel niet te verbrijzelen en om een fasering toe te laten, bloksgewijs, straatgewijs.

De bouwblokken die uitgewerkt werden vormen eerder een illustratie van een modelmatige aanpak. Verdere uitwerking van bouwblokken hangt van de situatie af en van de politieke beslissingen die genomen worden.

Zoals uit de ramingen blijkt voorzien wij een verdichting in dit gebied dankzij nieuwe woontypologieën.

De aandacht gaat vooral naar het herorganiseren van de binnengebieden van de bouwblokken in semi-publieke zachte groene buitenruimte en naar een globale aanpak van het publiek domein dat de interne structuur van het gebied dient te verduidelijken en de verbindingen met het centrum en het buitengebied te versterken.

De analyse werd gemaakt op basis van materiaal geleverd door de dienst stedenbouw en voor het projectgebied door aanvullend veldwerk.



ZICHT PHOENIXBRUG NAAR GROENEVALLEI



ZICHT WALDAMKAAI NAAR GROENE VALLEI VERLAAGDE KAAIEN LANGS HET WATER



ZICHT VANAF HOEK PHOENIXSTRAAT NAAR 1000 VUREN



1 Bestaande en Gewenste structuur

1.1 inleiding₄ | 1.2 planningscontext₅ | 1.3 situering₆ | 1.4 historiek₇ | 1.5 bestaande structuur₈ | 1.6 visie₉ | 1.7 gewenste structuur₁₅ |
1.8 Locatiekeuze₁₆ | straatnamenplan₆₆ | bijlage analyse₆₆ | bijlage locatiekeuze₆₉ |

OPDRACHTOMSCHRIJVING

Als aanpak van de 19^{de} eeuwse gordel heeft de stad Gent, vier gebieden afgebakend waarop telkens 3 stadsontwerpen werden gevraagd. In vergelijking met de klassiekere stedenbouwkundige middelen heeft het uitschrijven van een stadsontwerp de mogelijkheid om veel dynamischer en directer in de omgeving in te grijpen.

“DE OPDRACHT”

“De stadsontwerpen moeten de abstractie van het voorontwerp deelstudie stadsvernieuwing omzetten in concrete visuele taal. Elk stadsontwerp draagt niet enkel bij tot deze concrete voorstellen voor de uitgewerkte stadslocaties, doch ook tot structurele voorstellen voor het gordelweefsel en dus tot een planvisie voor het gehele voorontwerp deelstudie stadsvernieuwing”

“VERWACHTINGSPATROON VOOR DE STADSONTWERPEN”

Evenwicht vinden tussen het doorbreken van het duaal karakter van de stad en het vermijden van grootschalige sociale verdringing.

Evenwicht vinden tussen gebieden waar de draagkracht is overschreden en waar de draagkracht ondermaats wordt geconsumeerd.

Eigen identiteit geven aan wijken en buurten.”

“DOELSTELLING STADSONTWERPEN”

Oplossingen aanreiken voor het grootste probleem in de gordel : Dichtgeslibd weefsel, woningbestand in slechte staat, weinig open ruimte , zeer weinig en daarenboven weinig kwalitatieve groenvoorzieningen en parkeerproblematiek.”

“De ontwerpen zijn sturing- en communicatiemiddel en toetsingskader voor ontwerp, uitvoering, samenwerkingsovereenkomsten, beleidskader.”

“Aandachtspunten stedelijke herontwikkeling”

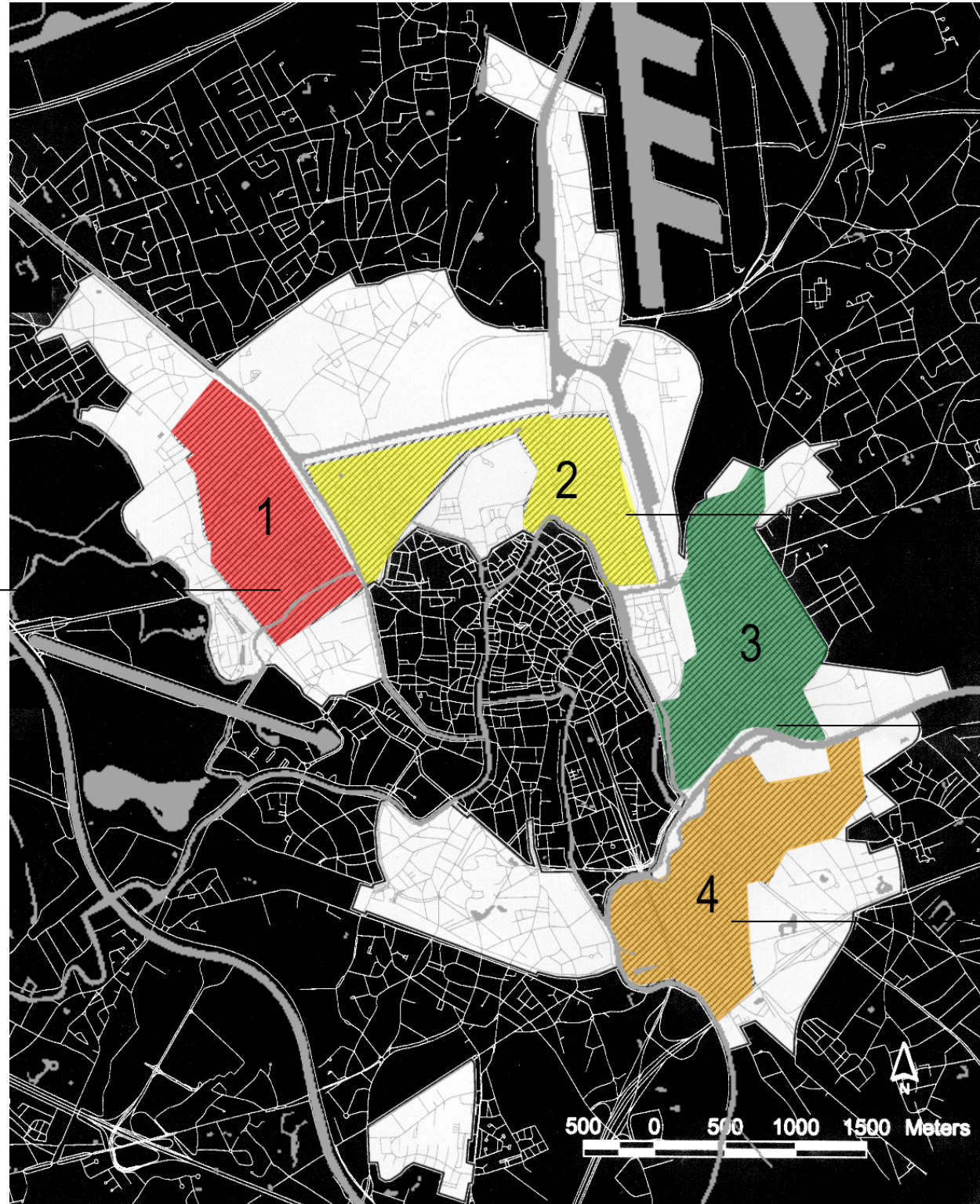
Welke bestemmingen horen er thuis. Welk stadsbeeld is gewenst.

De opdrachthouder zal visionaire doch realistische stadsontwerpen toepassen op dichtgeslibd kleinschalig stadsweefsel.”

DE STADSONTWERPEN BINNEN HET STEDELIJK BELEID:

DEZE STUDIE WORDT OPGEMAAKT TER ONDERSTEUNING VAN DE OPMAAK VAN ZOWEL HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GENT (RSG) ALS DE VERSCHILLENDE WIJKONTWIKKELINGSPANNEN (SIF). HET DOEL VAN DE DEELSTUDIE STADSVERNIEUWING IS HET BEPALEN VAN RUIMTELIJKE CONCEPTEN EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUREN VOOR DE 19DE-EEUWSE GORDEL.

1 WESTSECTOR



2 NOORDSECTOR

3 OOSTSECTOR

4 ZUIDSECTOR

PLANNINGSCONTEXT

GEWESTPLAN

Het volledige projectgebied, behalve het gebied van de rijkswachtkazerne en het stuk aangelegd park van de Nieuwe Wandeling, wordt als woongebied ingekleurd.

ROS 1993

Hierin wordt het programma van de Groene Vallei verder gespecificeerd: Kop (aan de Coupure) en staart (bestaande woonblokken) worden als woongebied ingekleurd; het tussenliggende gebied wordt als groen park bestempeld.

SCHETSONTWERP DEELSTRUCTUURPLANNEN

In 1998 werd door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning een schetsontwerp deelstructuurplannen gemaakt. Voor de 19^e eeuwse gordel werd een hoofdstructuur vastgelegd opgebouwd uit brandpunten, bindweefsel en stedelijk spoor. Brandpunt is een hoogwaardige locatie, uit te bouwen als nieuw polyfunctioneel centrum met een eigen identiteit, zowel "functioneel" als "ruimtelijk-vormelijk". Het bindweefsel verbindt enerzijds de brandpunten tot één groot stedelijk netwerk en vormt anderzijds de band van het kleinschalig stadsweefsel met de stedelijke ruggengraat. Elke As wordt uitgebouwd met een zekere eigenheid. Het stedelijk spoor kan de brandpunten verbinden d.m.v. hoge frequentieverbinding die de bereikbaarheid verhoogt.

HYPOTHESE RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GENT

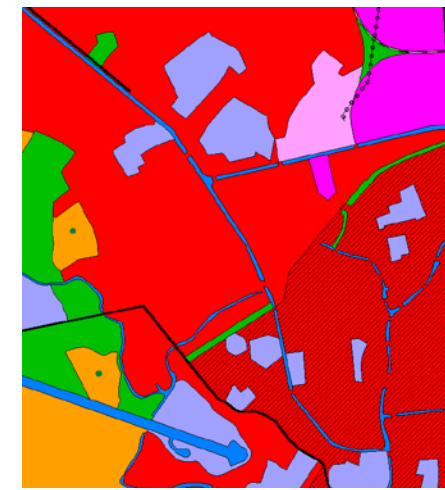
Opgemaakt door Studiegroep omgeving in juni 1999

Momenteel werd enkel nog maar de startnota van het structuurplan opgesteld. Daarin komen een aantal punten naar voren waarmee rekening werd gehouden. Vele zaken in de startnota zijn nog maar summier en oppervlakkig uitgewerkt, waardoor de waarde als houvast voor de stadsontwerpen grotendeels verloren gaat. Bovendien is het de bedoeling dat de stadsontwerpen zelf als een soort input van onderuit voor het structuurplan gaan werken.

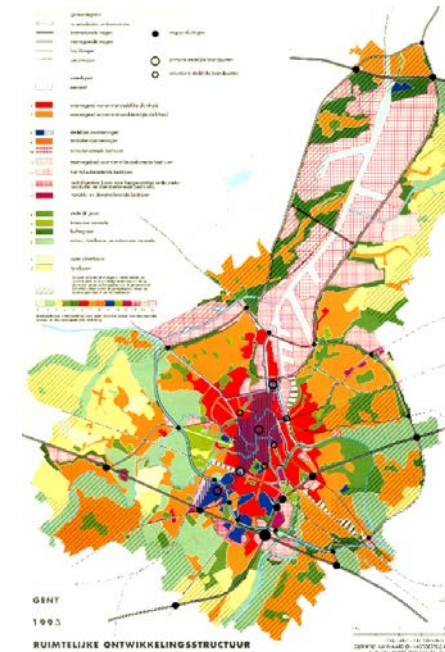
Het belangrijkste gegeven uit de startnota voor het stadsontwerp West is de uitbouw van de Groene Wandeling tot "Stadsboulevard", een soort stedelijke groene ring. Hoe dit begrip precies verder wordt ingevuld, naar programma of ruimtelijk, staat nog niet vast.

Een ander cruciaal punt voor de stadsontwerpen is de beslissing dat de aanpak van de stadsontwerpen betrekking moeten hebben op de problematiek van kleinschalig dichtgeslibd weefsel. Welke rol de gordel op stedelijk vlak moet spelen wordt hierdoor grotendeels opzij geschoven.

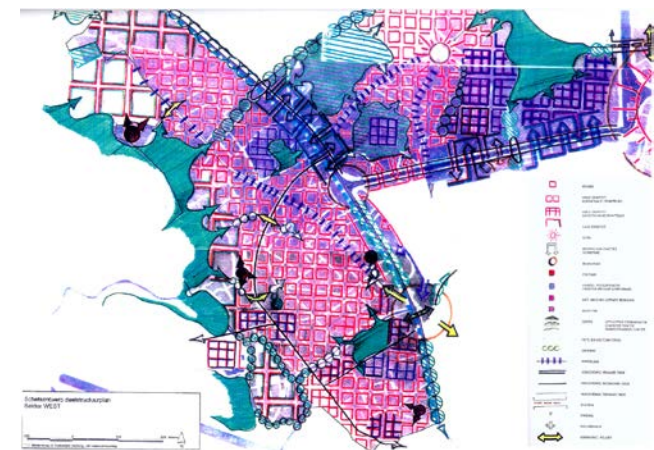
De vier stedenbouwkundige sectoren (N.O.W.Z) werden elk afzonderlijk uitgewerkt. Hierin werd rekening gehouden met de voorstellen van en besprekingen met Nero-Stramien.



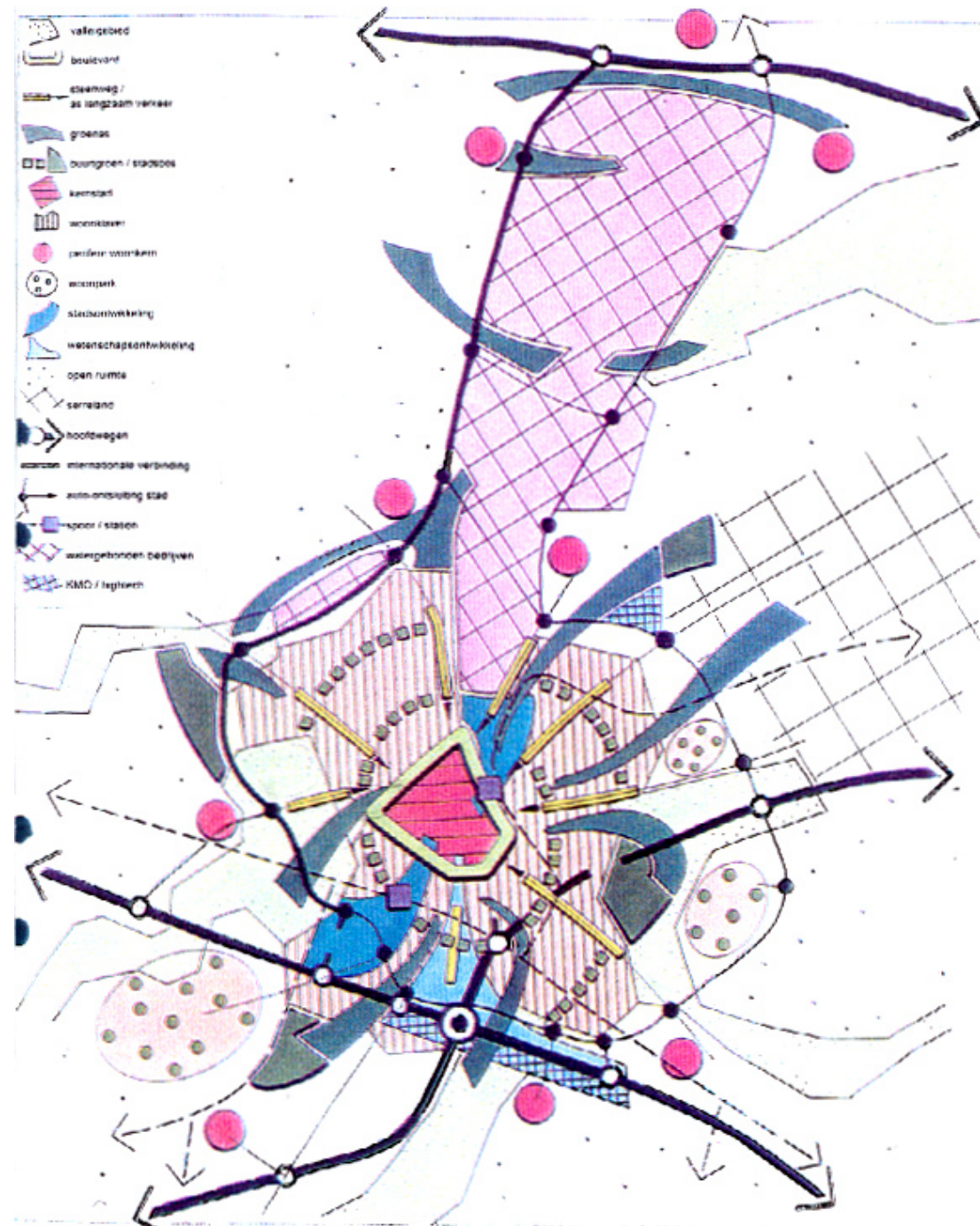
GEWESTPLAN



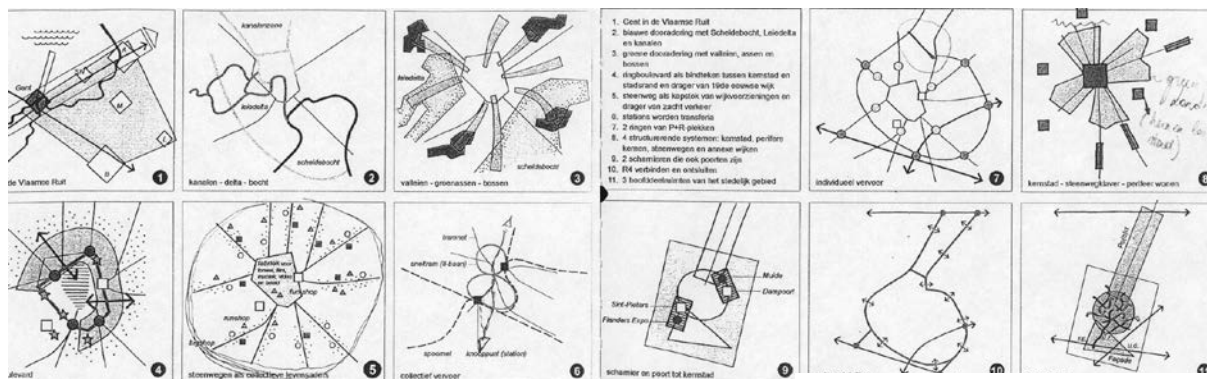
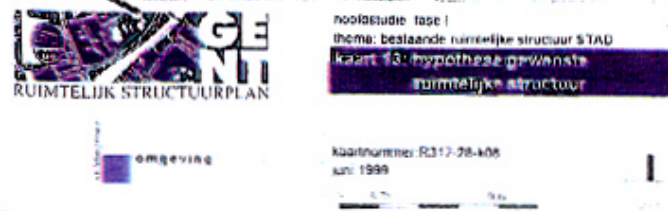
ROS GENT



DEELSTRUCTUURPLANNEN



HYPOTHESE RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GENT



CONCEPTEN RSG

SITUERING

WESTSECTOR

RUIMTELIJK

Het Projectgebied bevindt zich in het Westen van Gent tussen het centrum en de Groene stadsrand. Het gebied wordt enerzijds omsloten door de Brugse Vaart en de Leie, en anderzijds door de kleine ring van Gent. De Drongense Steenweg en de Bevrijdingslaan vormen twee invalswegen die het gebied doorsnijden.

FUNCTIONEEL

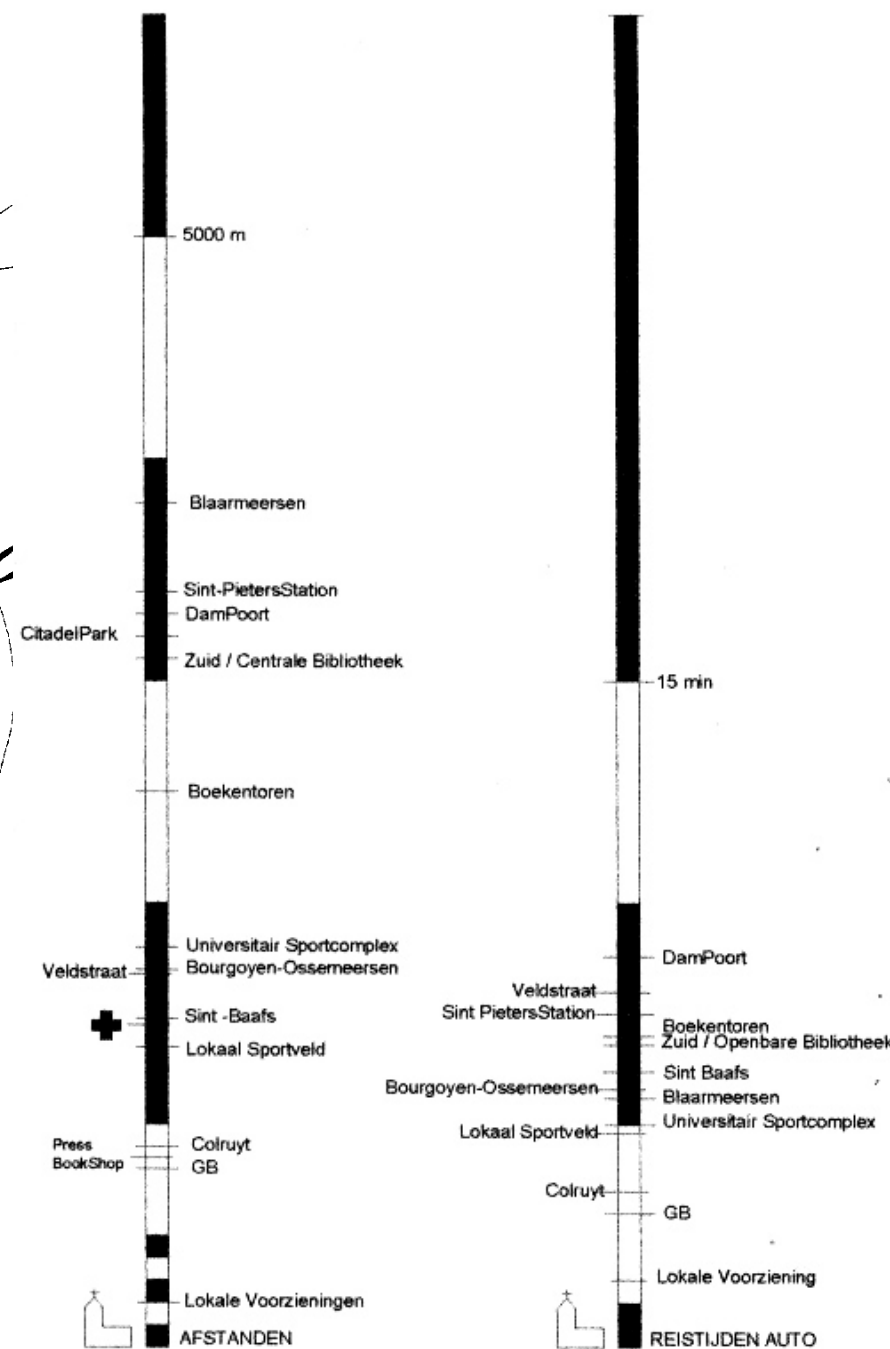
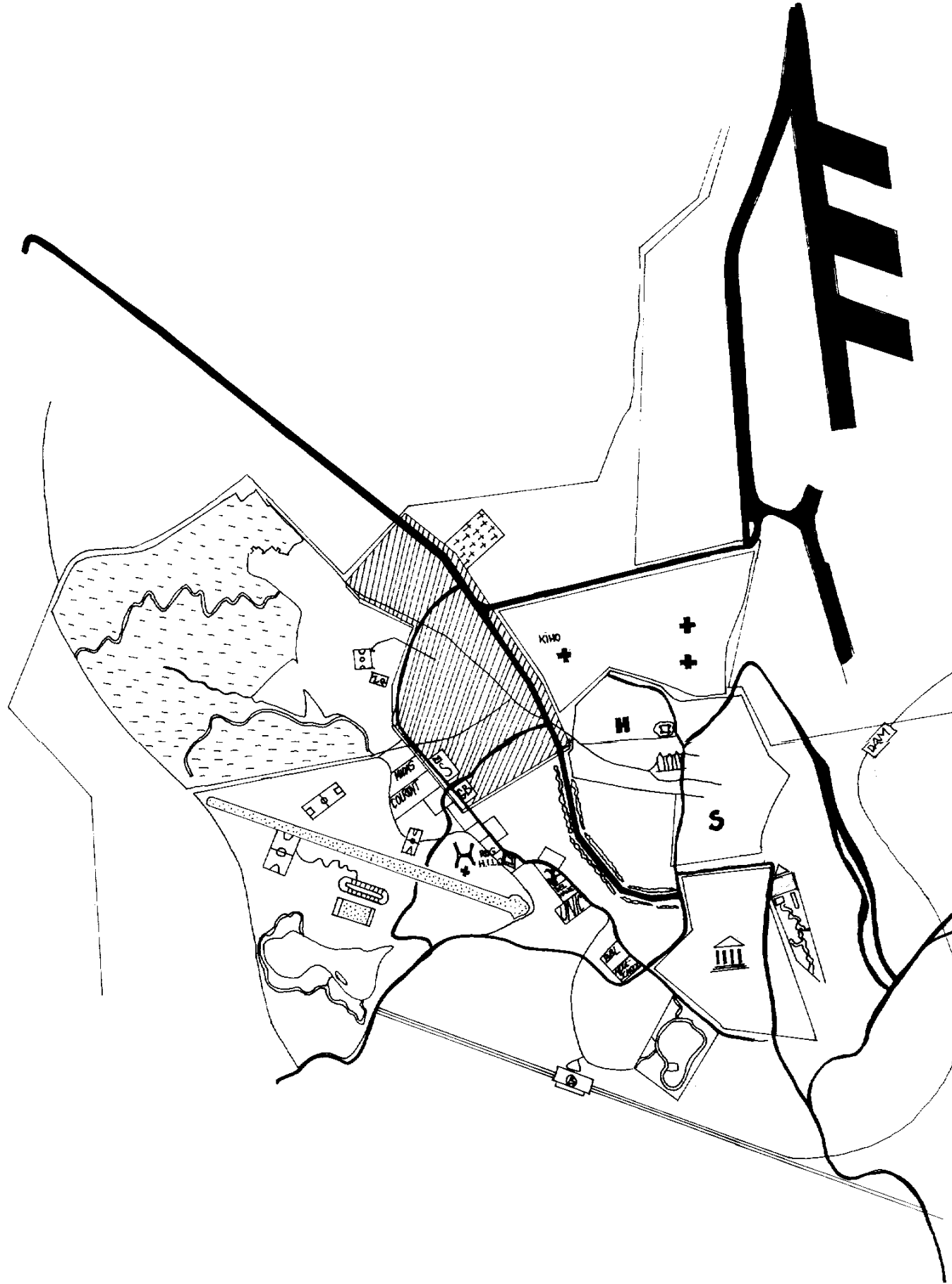
In tegenstelling met de aanliggende gebieden heeft het gebied geen sterke functionele bepaaldheid. In vergelijking met andere stadsdelen is het aanbod aan voorzieningen in de wijk veel lager. Het wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door kleinschalig woonweefsel. De enige groenvoorziening bestaat uit de Groene Vallei waarvan de verbinding met de wijk belemmerd wordt door de Leie.

Via de Groene Vallei sluit het gebied wel aan met de groene stadsrand: het Natuurreservaat *Bourgoyen-Ossemeersen* en het recreatief centrum de *Blaarmeersen*. Daarnaast vormt de 1000 Vuren het schakel met het historisch-toeristisch centrum.

VERKEER

Qua autoverkeer is het gebied goed ontsloten enerzijds via de Kleine ring, anderzijds via de Drongense Steenweg die aansluiting geeft met de E40 Brussel-Oostende.

Het openbaar vervoer is vooral gericht op de assen centrum-stadsrand. De ontsluiting naar het St-Pieterstation en het Dampoortstation is minder evident doordat de afstand behoorlijk groot is en de bestaande verbindingen minder sterk aanwezig zijn.



HISTORISCHE EVOLUTIE
HISTORIEK
ONTSTAAN

De Brugse Poort is het westelijk stadsgedeelte tussen de Brugse Vaart (1613-1625) en de Bourgoyen (Drogen).

Dit stedelijk voorgeborchte, gelegen buiten de "Brugse Poort" is ontstaan langs de oude invalsweg, de Brugsesteenweg, die deel uitmaakte van de belangrijke handels-heirweg Keulen-Brugge.

In de 17^e eeuw kreeg dit voorgeborchte eigen bastions en kwam zo binnen de versterkte stad te liggen.

INDUSTRIALISATIE EN BELUIKEN

De wijk kwam zeer vlug tot ontwikkeling door de vestiging van belangrijke industriëen.

Het Metaalbewerkingsbedrijf Phoenix werd opgericht in 1826 in de Kettingstraat. In 1838 bouwt Société Linière La Lys een fabriek aan de zuidgrens van het gebied op de oude stadswallen.

De industriële inplanting vormde een belangrijke aantrekkingspool voor de arbeidersbevolking en een stimulans voor de urbanisatie van het gebied. De meeste bebouwing van deze proletarische woonwijk kwam tot stand tussen 1845 en 1880.

INVALSWEGEN

De Brugse Poort wordt doorsneden door enerzijds de Bevrijdingslaan en de Phoenixstraat en anderzijds door de Drongensesteenweg. De commerciële activiteiten trekken weg als gevolg van suburbanisatie en de opkomst van de grootwarenhuizen.

HOOGBOUW

De woontorens aan de Nieuwe Wandeling dateren van eind jaren '60. Langs de kant van de Leiekaai worden midden de jaren '70 de sociale huisvesting De Gentse Haard opgetrokken.

COLLECTIEF GEHEUGEN

Brugse poort

Democracy en theater Arena zijn verdwenen

boekhandel De Brug

meubelfabriek Pauvers-Van Den Berghe

lederwinkel Burrick

zwembad Rooigem

Nieuwe Wandeling

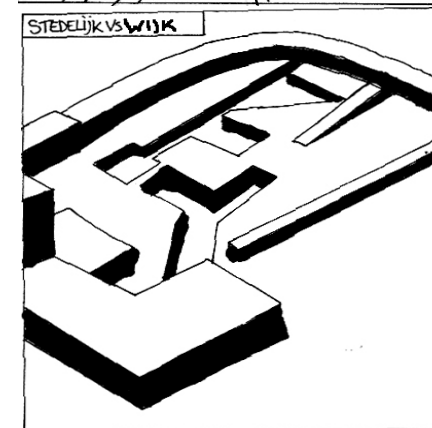
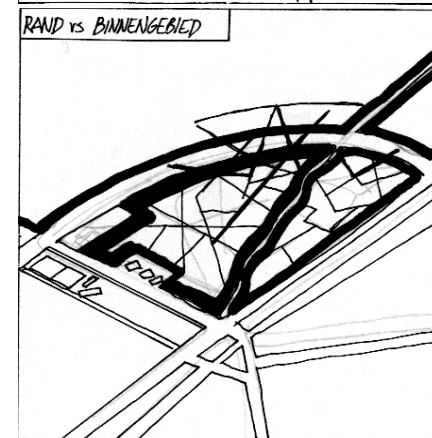
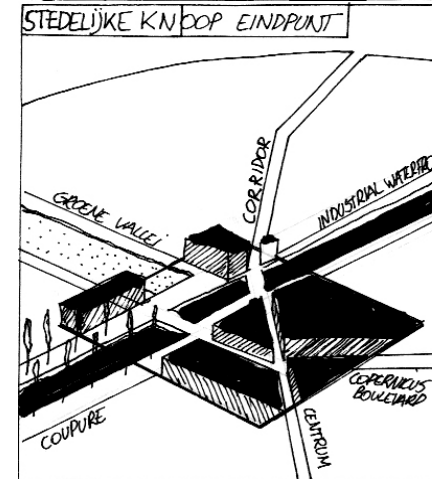
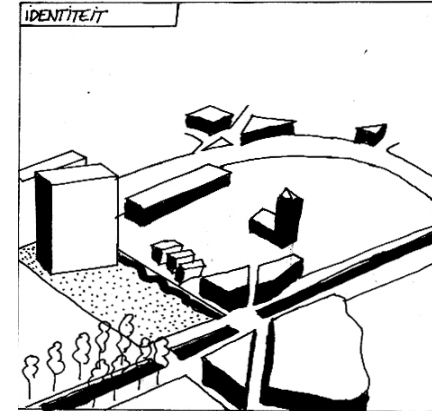
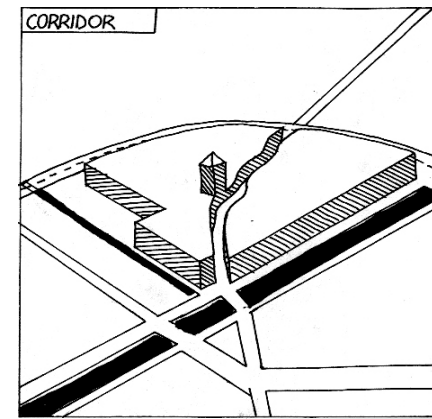
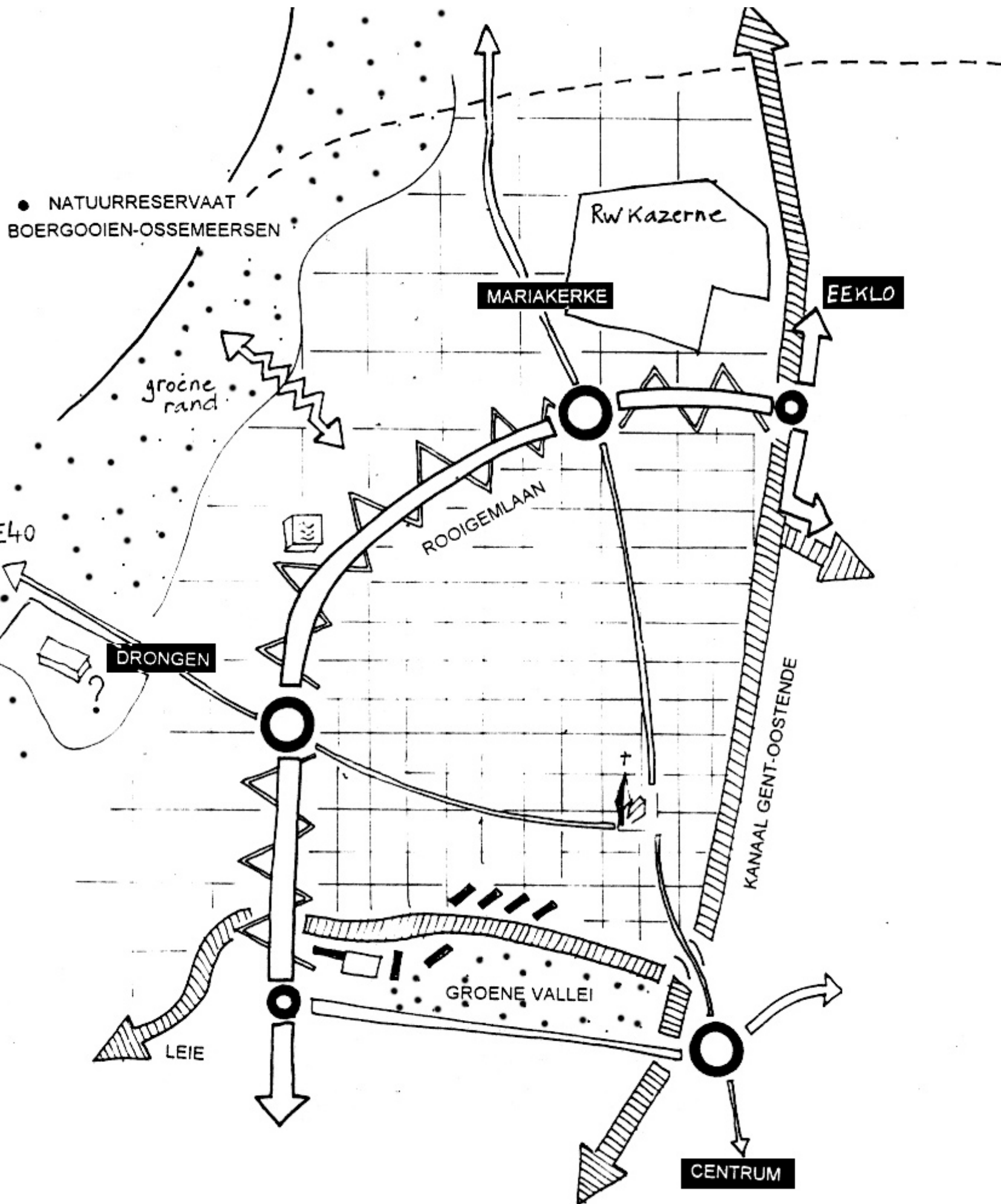
gevangenis

1855

1878

1912





SYNTHESE BESTAANDE STRUCTUUR



RANDEN: BARRIERES

De randen van de Brugse poort worden gekenmerkt door infrastructuurle barreeres: Door de Brugse Vaart en de Leie wordt het gebied afgesloten van het centrum en de aanliggende gordelgebieden. De 1000 Vuren vormt hierbij een scharnier met het stadscentrum. De Rooigemlaan snijdt het gebied af van de groene stadsrand, waardoor het gebied een tussenzone vormt tussen stad en rand.

De randen vormen het gezicht van de wijk met sterke herkenningspunten 1000 Vuren en Groene Vallei.

Stedelijkere functies zijn langs de randen gelocaliseerd: commerciële functies langs de Rooigemlaan en de 1000 Vuren, bedrijvigheid langs de Brugse Vaart en de Leiekaai.

STEENWEGEN: CORRIDOR

De Bevrijdingslaan/Phoenixstraat en de Drongense Steenweg vormen corridors doorheen het gebied. Ze zijn de doorgangsroutes doorheen het gebied die het centrum met de rand verbinden.

De steenwegen vormen tevens de dragers van buurtgebonden kleinhandel en diensten in de Brugse Poort.

BINNENGEBIED: GESLOTEN WOONWIJK

Het binnengebied van de Brugse poort wordt gekenmerkt door kleinschalig dichtgeslibd weefsel. De monotonie, het gebrek aan herkenningspunten en de ongestructureerde straatstructuur hebben als gevolg dat het gebied weinig doorkzicht biedt en een soort doolhofeffect optreedt. Die ontoegankelijkheid versterkt het wijkgevoel en omslotenheid in het binnengebied: het is een omsloten woongebied.

IDENTITEIT

Buiten de woonblokken van de Groene Vallei, het knooppunt 1000 Vuren en de St-Jacobskerk kent het gebied weinig sterke herkenningspunten. Het gebrek aan een gezicht versterkt de rol als tussenzone tussen stad en rand.

WONEN

De wijk telt een ruim aantal woningen zonder hedendaags comfort (water, electriciteit, verwarming). Het gebrek aan buitenruimte vormt het belangrijkste structurele probleem. Het hele gebied is gekenmerkt door een grote woningdichtheid en een hoge vloer/terrein index. Ook de parkeerdruk in het binnengebied vormt een belangrijke negatieve factor voor de woonomgeving.

GROEN EN OPEN RUIMTE

De Brugse Poort heeft een tekort, zowel kwalitatief als kwantitatief, aan publieke groene ruimte. Stedelijk groen buiten de gordel (Blaarmeersen, Watersportbaan, natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen) is beperkt toegankelijk. Door de barrièrevorming van de Leie wordt de Brugse poort afgesloten van de Groene Vallei waardoor deze een restruimte blijft. Op lokaal vlak vormen het Fonteinplein en het Seghersplein de enige openbare ruimtes in het gebied. Kwalitatief hebben ze weinig te bieden. Ook de schaars aanwezige groenruimtes (buurtpark, park groendreef) zijn weinig aantrekkelijk en zijn in feite overgebleven restruimtes.

VOORZIENINGEN

Het voorzieningenniveau van de Brugse Poort is beperkt. Kleinhandel, met veel leegstand, is geconcentreerd rondom de twee steenwegen. Stedelijke functies bevinden zich aan randen.

Globale Visie

UITGANGSPUNT: 'GENT-WEST ALS VOLWAARDIG STADSDEEL'

Het streven naar volwaardigheid geldt voor de hele gordel. Ook deze wijken aan de rand kunnen plaats bieden voor stedelijke voorzieningen en dus een aantrekkingskracht uitoefenen op andere stadsbewoners.

De stad is wel concentrisch gegroeid, met een vermindering van de concentratie van handel en voorzieningen naar de buitenzijde toe, maar dit model is niet langer werkbaar. Een policentrisch model, met een spreiding van kernen over de hele agglomeratie, met een eigen bundeling van specifieke activiteiten, beantwoordt aan de realiteit vandaag. De stad is naar de buitenkant toe niet minder stad dan in het centrum.

AMBITIE: 'VAN KANSARME GORDEL NAAR KANSRIJK TUSSENGEBIED'

De strategische positie van de gordel, het gebied tussen de kernstad en het suburbane, levert kwaliteiten en mogelijkheden die worden gebundeld in het wervend beeld van een kansrijk tussengebied. Haar intrinsieke kwaliteiten, nabijheid en vervlechting, zijn een uitgelezen troef voor vernieuwing/regeneratie van de gordel.

Elke buurt, elke plek dient lokale potenties/tradities aan te wenden/uit te buiten als inspiratiebron voor reconversie van de wijk.

Ook de veranderende maatschappelijke context biedt nieuwe kansen tot regeneratie. Men kan inspelen op tendensen als toenemende vrije tijd (want kortere werktijd, kortere arbeidsloopbaan), nood aan kleinere woonruimtes (want kleinere huishoudens en veroudering bevolking), toename mobiliteit (duurzame mobiliteit), internationale migraties (multiculturele samenleving), toename milieudruk, groei communicatietechnologie, schaalvergroting ruimtelijke relaties, reorganisatie van productie en distributie, liberalisering-privatisering-internationalisering...

METHODE: 'STRATEGIEËN VOOR STEDELIJKHEID'

Zeven strategieën voor stedelijke vernieuwing kunnen ingezet worden om de visie op de Gentse 19de eeuwse gordel operationeel te maken. Vijf functionele strategieën voor volwaardige stadsdelen en twee globale strategieën voor een stedelijke aanpak.

Zo is werken aan de ruimtelijke **STRUCTUUR** essentieel voor het goed functioneren van de stad en specifiek de gordel. Een doorgedreven aandacht voor sterke **BEELDEN** moet de beeldkwaliteit van de stad en dus de leefbaarheid ervan verhogen.

Stedelijke vernieuwing veronderstelt ook een aandacht voor het **WONEN** en de woonomgeving, de aanwezigheid van buurtgebonden maar ook grootstedelijke **FUNCTIES**, een voldoende **ECONOMISCH DRAAGVLAK**, een goede **BEREIKBAARHEID** en zorg voor **NATUURLIJKE** elementen in deze omgeving.

De ruimtelijke vertaling van de visie gebeurt telkens op 2 schaalniveaus: Vooreerst door de opname van concepten uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent die per onderwerp van toepassing zijn. Daarnaast worden concepten uitgewerkt op niveau van de wijk of sector (Gent-West).

VISIE



Globale Visie

GENT-WEST ALS VOLWAARDIG STADSDEEL

VAN KANSARME GORDEL NAAR KANSRIJK TUSSENGEBIED

STRATEGIEËN VOOR STEDELIJKHEID

VISIE

VOORZIENINGEN

'STEDELIJKE FUNCTIES VOOR DE 19DE EEUWSE GORDEL'

Bovenlokale functies versterken de positie van een stadsdeel in een grootstedelijk netwerk. Het beeld van de voorstad als doorgangsgebied doet afbreuk aan de eigen potenties van dit stadsdeel. Stedelijke functies worden bij voorkeur strategisch ingeplant. Als mensen van elders voor bepaalde activiteiten in de wijk terecht komen, betrekken zij het plaatselijk wonen bij de globale structuur van de stad en ondersteunen bovendien de lokale voorzieningen.

Nabijheid van basisvoorzieningen en verscheidenheid van aanwezige functies zijn bovendien troefkaarten in de promotie voor het stedelijk wonen. Het spreekt vanzelf dat geplande of bestaande voorzieningen niet in alle wijken dezelfde hoeven te zijn maar juist de eigenheid uitmaken en gerelateerd worden aan de aanwezigheid van gelijkaardige voorzieningen op hetzelfde niveau, maar buiten de behandelde wijk.

SECTOR GENT-WEST

STEDELIJKE NIVO

WIJKNIVO

HANDEL

BUURTWINKELS

Er blijft in de wijk slechts een beperkte potentie over voor handel op stedelijk niveau. Buurtvoorziening is wel haalbaar.

DIENSTEN

Diensten op buurtvoorzieningsniveau in de wijk vormen ook een troef voor het stedelijk wonen in Gent-West.

CULTUUR

Een lokale potentie Brugse Poort vormt het versterken van de multiculturele aantrekkingskracht.

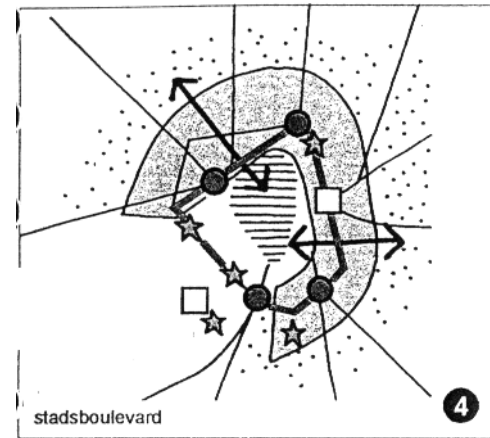
MIDDELBARE SCHOLEN

LAGERE SCHOLEN

SPORT / RECREATIE

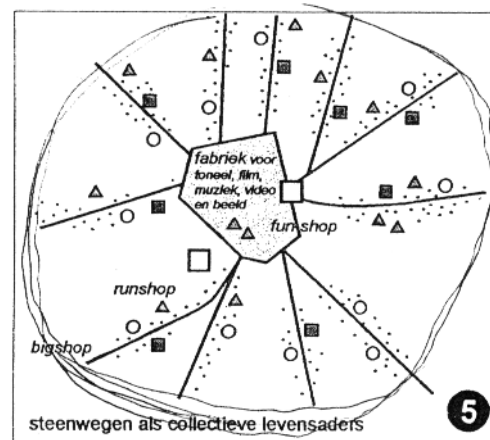
SPORT EN SPEL

Sport en recreatie op stedelijk niveau is goed uitgebouwd in de omgeving. Een noodzakelijke verbetering eterenvormt de sport en spelmogelijkheden in de wijk en een veilige en eenvoudige/eenduidige bereikbaarheid naar de omgevende infrastructuur. Nieuwe Wandeling als sportpark uit te bouwen.



STADSBOULEVARD :
ringboulevard als bindteken tussen kernstad en stadsrand en drager van 19^{de} eeuwse wijk

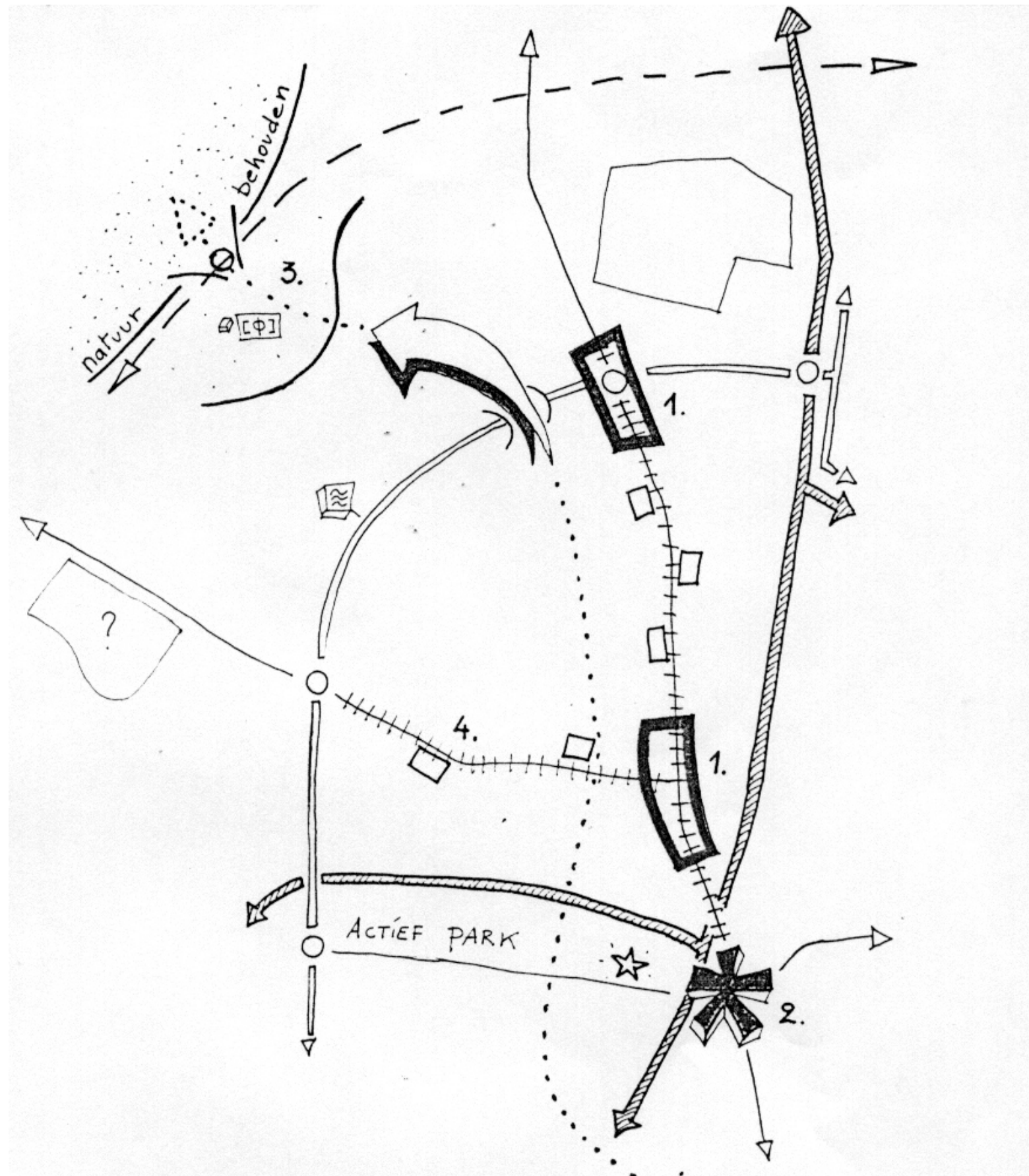
→ scharnier (1000 vuren) als knooppunt uit te werken



STEENWEGEN ALS COLLECTIEVE LEVENSADERS

steenweg als kapstok van wijkvoorzieningen en drager van zacht verkeer

→ versterking van bedrijvigheid op Bevrijdingslaan en Drongensesteenweg.



VISIE

ECONOMIE

ALGEMEEN: 'EEN ECONOMISCH DRAAGVLAK VOOR DE STAD EN DE WIJK.'

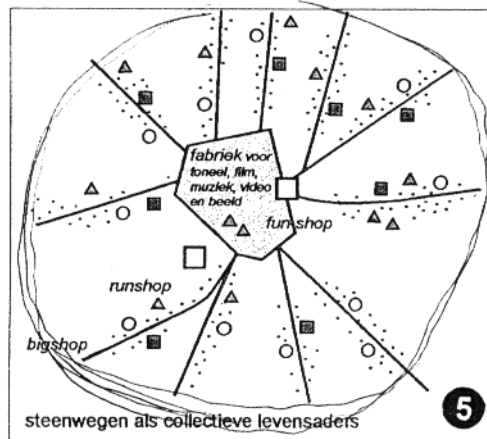
Een economisch draagvlak veronderstelt ruimte voor economie in de stad. De 19de-eeuwse gordel en wijken hebben de afgelopen decennia ingeboet aan economische activiteit. Momenteel is reeds een tegenbeweging zichtbaar: de dienstensector herleeft; het productieproces voor materiële goederen verbeterd en milieuoverlast wordt beperkt, zodat sommige goederen weer in de stad kunnen worden geproduceerd; steeds nieuwe (elektronische) verkeersstromen winnen aan belang en vergen een andere infrastructuur dan die voor de klassieke mobiliteit en/of verminderen de behoefte aan die laatste.

SECTOR GENT-WEST

- WONEN & WERKEN:**
Beperken hinder en geluidsoverlast bedrijvigheid voor woonomgeving
Integratie bedrijvigheid : bijkomende aantrekkingskracht
- SOCIALE ECONOMIE:**
Lokale tewerkstelling; goede bereikbaarheid voor werknemers en leveranciers
- KANTOREN:**
Lokalisatiebeleid, mogelijkheden te onderzoeken, plekken met goede bereikbaarheid (openbaar vervoer) en voldoende parkeermogelijkheden.
- HANDE:**
Concentratie wijkvoorzieningen

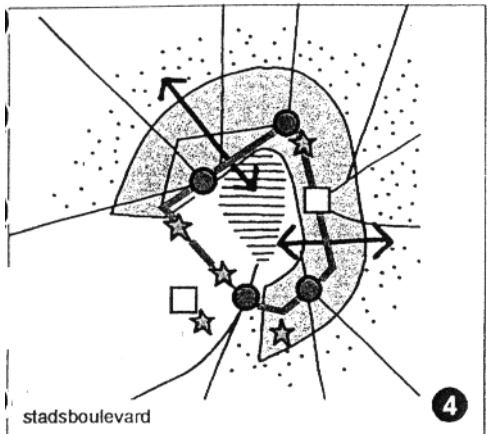
Overzicht van 'soort' economische activiteiten dat in Gent-West terecht zou kunnen?!

Bedrijvigheid van eerder beperkte schaal, zonder milieuoverlast voor de buurt en zonder teveel afgeleid verkeer (laden en lossen zware vrachtwagens, aantal bezoekers per dag).

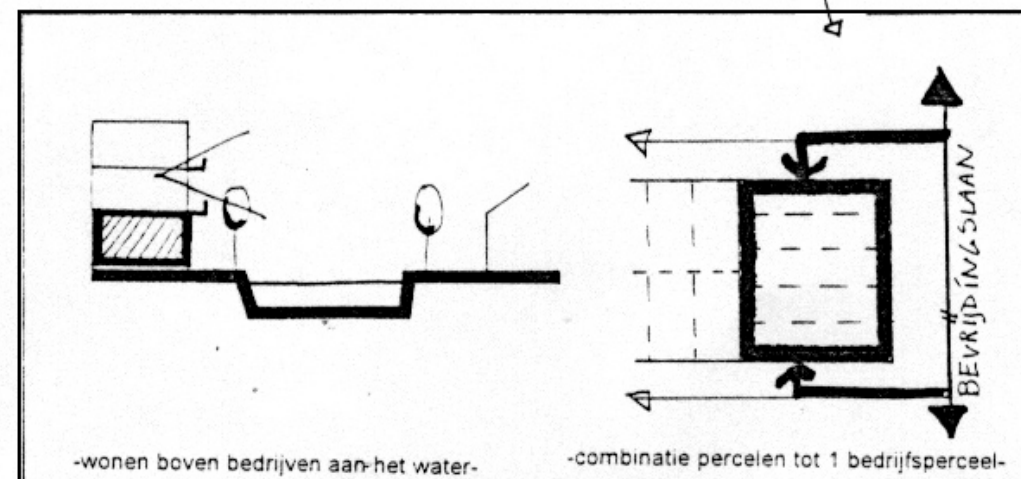
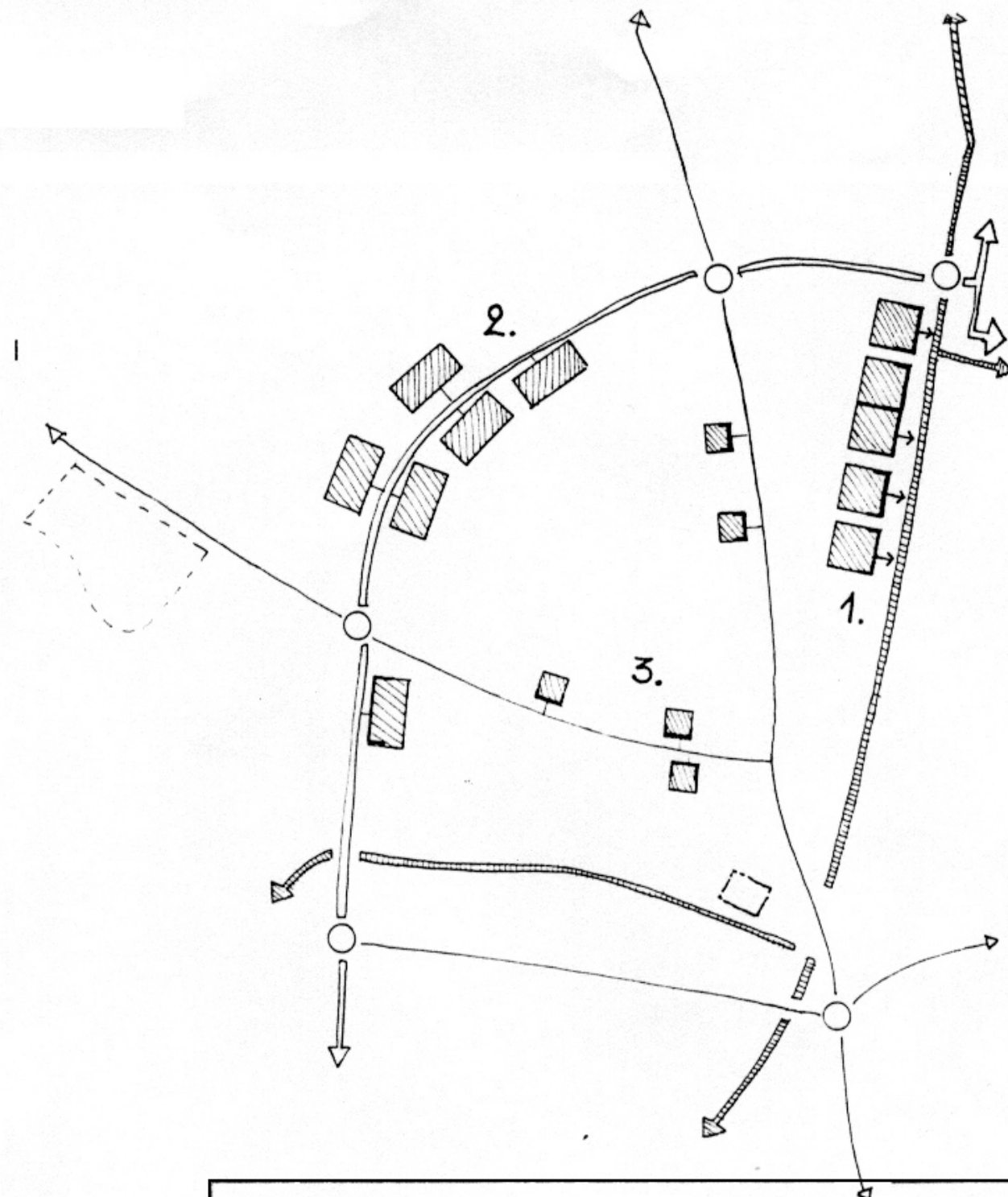


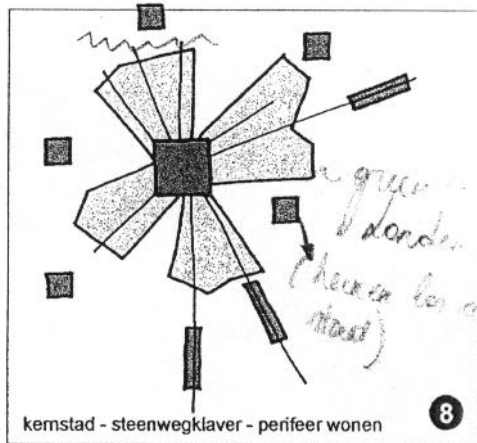
STEENWEGEN ALS COLLECTIEVE LEVENS-ADERS

→ Bevrijdingslaan en Drongensesteenweg als kapstok van wijkvoorzieningen



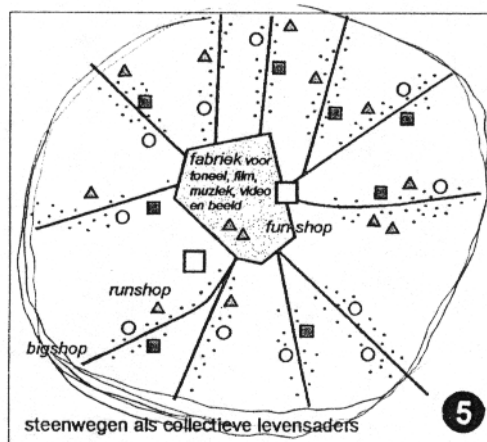
RINGBOULEVARD ALS DRAGER VAN DE 19^{DE} EEUWSE WIJK





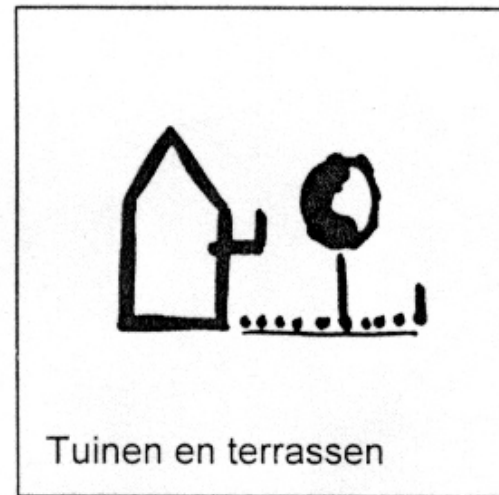
KERNSTAD – STEENWEGKLAVER – PERIFEER WONEN :

- 4 structurerende systemen : kernstad, perifere kernen, steenwegen en annexe wijken
- sector Gent-West / gordel : steenwegen en annexe wijken

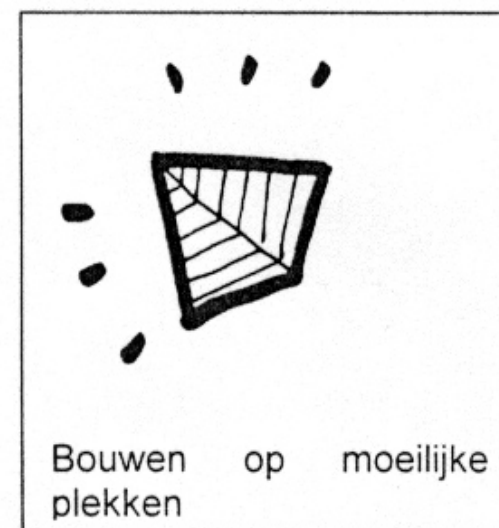
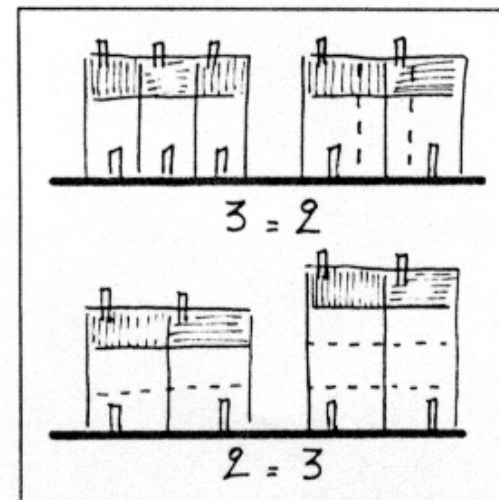


STEENWEGEN ALS COLLECTIEVE LEVENSADERS

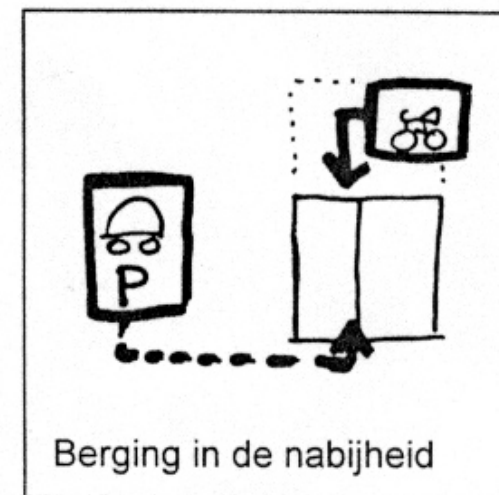
- steenweg als kapstok van wijkvoorzieningen en drager van zacht verkeer
- kwaliteit woonomgeving



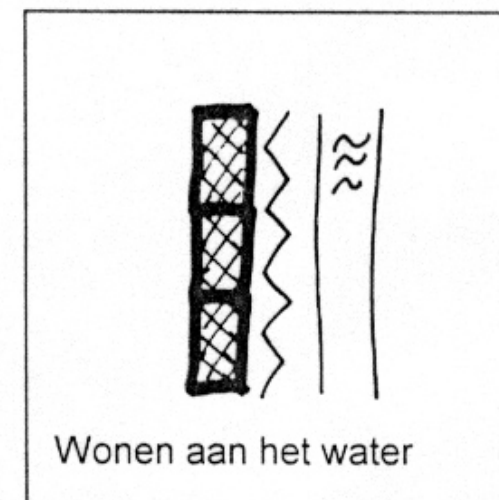
Tuinen en terrassen



Bouwen op moeilijke plekken



Berging in de nabijheid



Wonen aan het water



Wonen aan de rand
Wonen aan het park

VISIE



WONEN

'GOED WONEN VOOR UITEENLOPENDE BEVOLKINGSGROEPEN.'

Om goed te functioneren als stad moet elk stadsdeel over voldoende diversiteit beschikken in het woningaanbod. Alleen dan kan het voldoen aan de behoeften van de aanwezige (en noodzakelijke) verscheidenheid aan bewoners. Inspelend op de maatschappelijke evolutie veronderstelt dit mogelijk de introductie van nieuwe woonvormen.

Intern wooncomfort is een eerste vereiste, alle woningen moeten voldoen aan kwaliteitsnormen inzake stabiliteit en bouwtechniek, veiligheid en basiscomfort, lucht en licht, binnen- en buitenruimte.

Daarnaast maakt ook de woonomgeving mee de kwaliteit van het stedelijk wonen uit. Een strategie gericht op diversiteit van bewonersgroepen en dus ook op het aantrekken (of behouden) van financieel sterkere bewoners kan slechts lukken als er ook aandacht is voor de kwaliteit van straten en pleinen, de aanwezigheid van publiek groen en speelruimte, verkeersveiligheid en een algemeen veiligheidsgevoel, nabijheid van voorzieningen, bereikbaarheid met openbaar vervoer, zowel van het stadscentrum als van het buitengebied.

WONING

- Renoveren of slopen → (1) bouwfysisch : kwaliteitsnorm (dikte buitenmuren 28?)/ welke delen slopen ?
→ (2) kwaliteit perceel (vorm, afmeting,...)
→ (3) variatie aanbod...wat inbrengen ?
woningen voor'starters', grotere woningen studentenaanbod behouden, ...
- Kwaliteit woning intern → grootte aangepast aan gezinssamenstelling (nood aan grote woningen)
- woonkwaliteit /uitrusting: aanpassen aan hedendaags/ toekomstig comfort en behoeften
- Kwaliteit woning extern → buitenruimte: privaat groen.
→ berging/fietsenstalling in onmiddellijke omgeving
- garage/parkeren op loopafstand
- uitpitten bouwblokken
- collectieve voorzieningen

WOONOMGEVING

- semi privaat groen
- openbaar groen
- sport en spel
- wijkvoorzieningen
- veilig verkeer

AANPAK

- Architecturale kwaliteit → woning + omgeving
- renovatiepremies / criteria → verhogen van de draagkracht van een bouwblok, wonen toegevoegde kwaliteit en vernieuwende woonvormen
- Bouwblok -renovatie
- Grond- en pandenbeleid → systematische aankoop i.f.v. stedelijke ruilverkaveling
→ herstructureren perceelsstructuren op strategische punten

VISIE

GROEN EN OPEN RUIMTE

'INTEGRATIE VAN NATUURLIJKE ELEMENTEN IN DE STAD, EVENWICHT TUSSEN NATUUR EN CULTUUR.'

Het concentrische denken over de stad kan letterlijk worden doorbroken door groen dat in de stad infiltreert. Waardevolle open ruimten, parken, bomen, waterlopen, bermen enz. moeten daarom met zorg worden behandeld in planning en beheer, te meer omdat ze toch al schaars zijn in verstedelijkte gebieden.

Groen heeft een sterk structurerend vermogen en draagt bij tot de kwaliteit van het openbaar domein. Ook de luchtzuivering en andere ecologische effecten vragen een continuïteit van groen.

Een belangrijk principe bij dat alles is weer samenhang én verscheidenheid: kijkgroen, structurerend groen, beschuttend groen, recreatiegroen, ecologisch groen.

SECTOR GENT-WEST

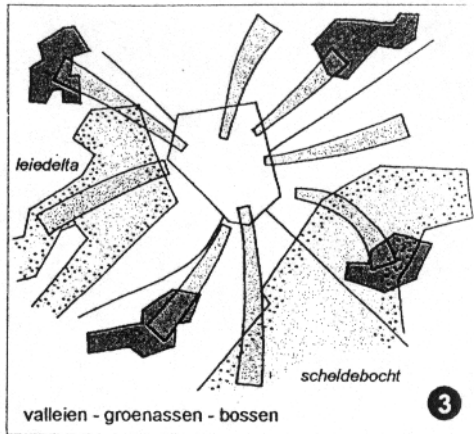
WOONOMGEVING

- private buitenruimte waar mogelijk
- semi-private ruimte : hard & zacht
- groen in het straatbeeld
- relatie groen binnenblokken - straat

STAD

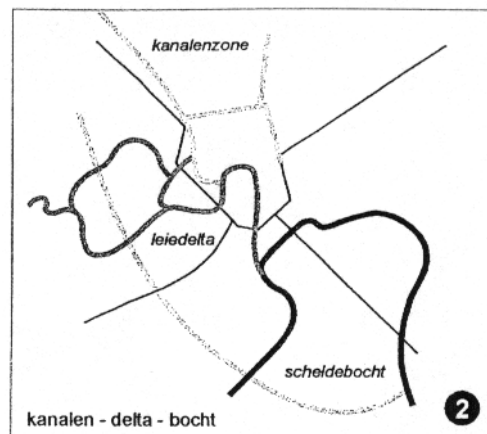
- een groenstructuur wijk-stad
- groenverbinding stadscentrum-

STADSRAND



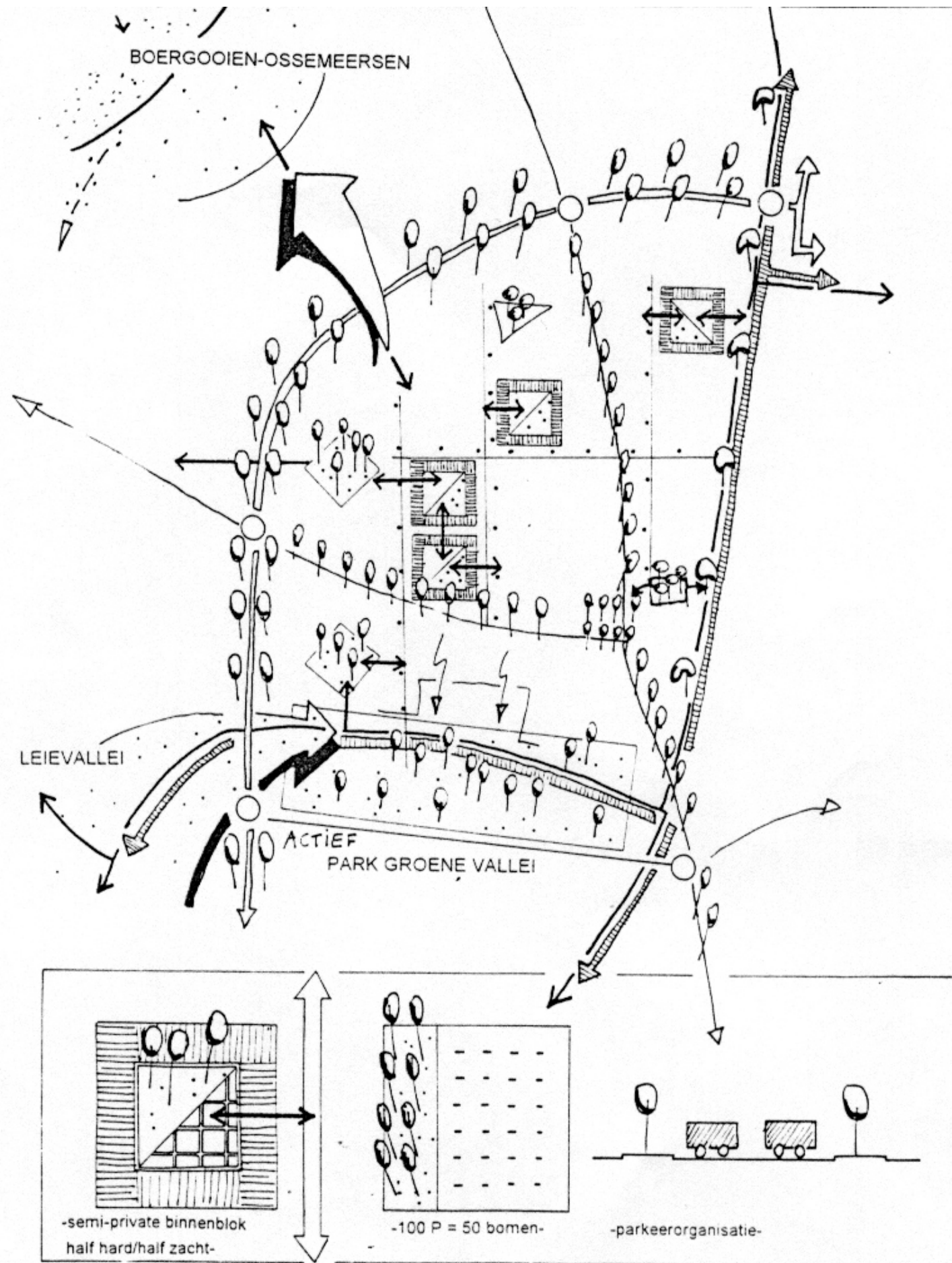
VALLEIEN - GROENASSEN - BOSSEN

Groene dooradering met assen
→ 'Groene vallei' groenas



KANALEN - DELTA - BOCHT

Blauwe dooradering met kanalen,
Leiedelta
→ vaart : blauwe as, fragment van
Leiedelta



VISIE

VERKEER

'EEN GOEDE BEREIKBAARHEID (VOOR EN) DOOR AANGEPAST STEDELIJK VERKEER.'

Openbaar vervoer is een alternatief voor overmatig stedelijk autoverkeer: het is veilig, milieuvriendelijk, door collectief gebruik zuinig op ruimte- en energie. Aandachtspunten ter bevordering zijn onder meer: comfort inzake gebruikte vervoermiddelen, frequentie, reissnelheid en strategische overstappunten.

Aangepast stedelijk autoverkeer blijft mogelijk, maar wordt in goede banen geleid door een heldere hiërarchie in het wegennet met aangepaste snelheidsregimes per type van straat, een aangepaste lay-out en een coherent parkeerbeleid. Niet lang parkeren / bewonersparkeren (omgeving) gratis / bezoekers en bestemming : kort parkeren (blauwe zone).

De fiets is een geschikt vervoermiddel voor min of meer korte afstanden. Fietsverkeer kan aangemoedigd worden door de aanleg van een samenhangend fietsnetwerk, zowel voor functionele verplaatsingen (naar werk, school, winkel) als voor recreatieve doeleinden, en door de aanleg van assen voor langzaam verkeer of het organiseren van comfort en accommodatie (fietsstallingen op buurtniveau, fiets op tram...)

Aandacht voor de zwakste weggebruiker blijft een dwingende noodzaak: oversteekbaarheid van moeilijke kruispunten, voldoende brede en obstakelvrije looproutes, attractief openbaar domein, veilige en comfortabele voetgangersverbindingen, bijvoorbeeld naar haltes van het openbaar vervoer.

SECTOR GENT-WEST

OPENBAAR VERVOER

- doortocht lijnen Mariakerke & Drogen: verbeteren doorstroming
- verbinding centrum & station

AUTO & doorgaand verkeer rond de wijk

- bestemmingsverkeer in de wijk

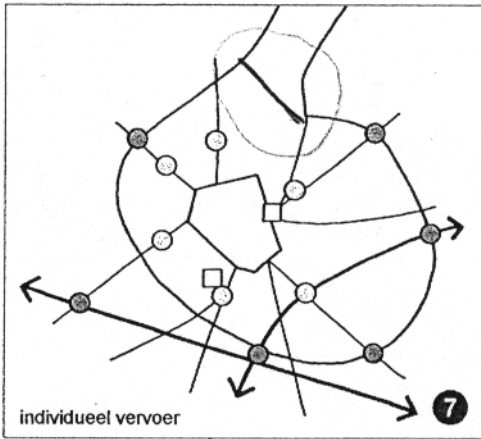
PARKEREN

- parkeercapaciteit op straat te beperken
- boxen nemen teveel ruimte in beslag in bouwblok (binnenblok) – nieuwe voorzieningen groen en speelruimte, collectief parkeren bewoners.

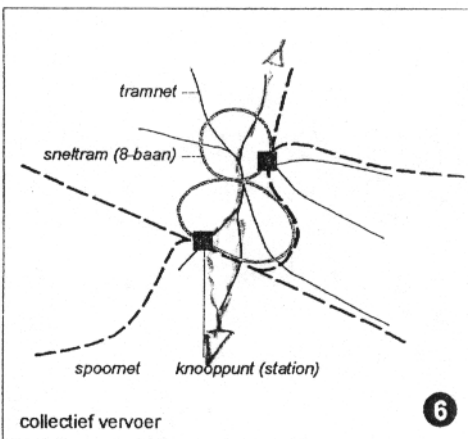
VOETGANGERS / FIETSERS

- veiligheid & doordringbaarheid
- oversteekbaarheid Rooigemlaan
- relatie stadskern

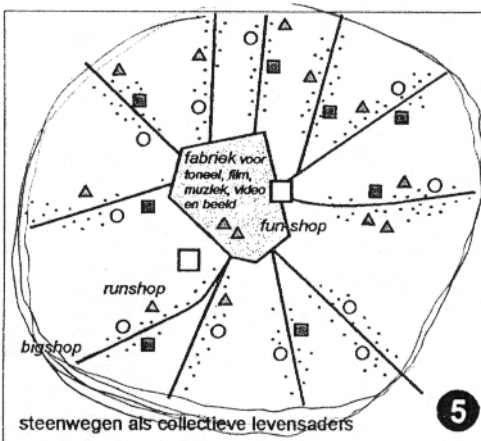
AANTREKKELIJKE PUBLIEKE RUIMTE → verkeersgebied druk + verblijfsgebied



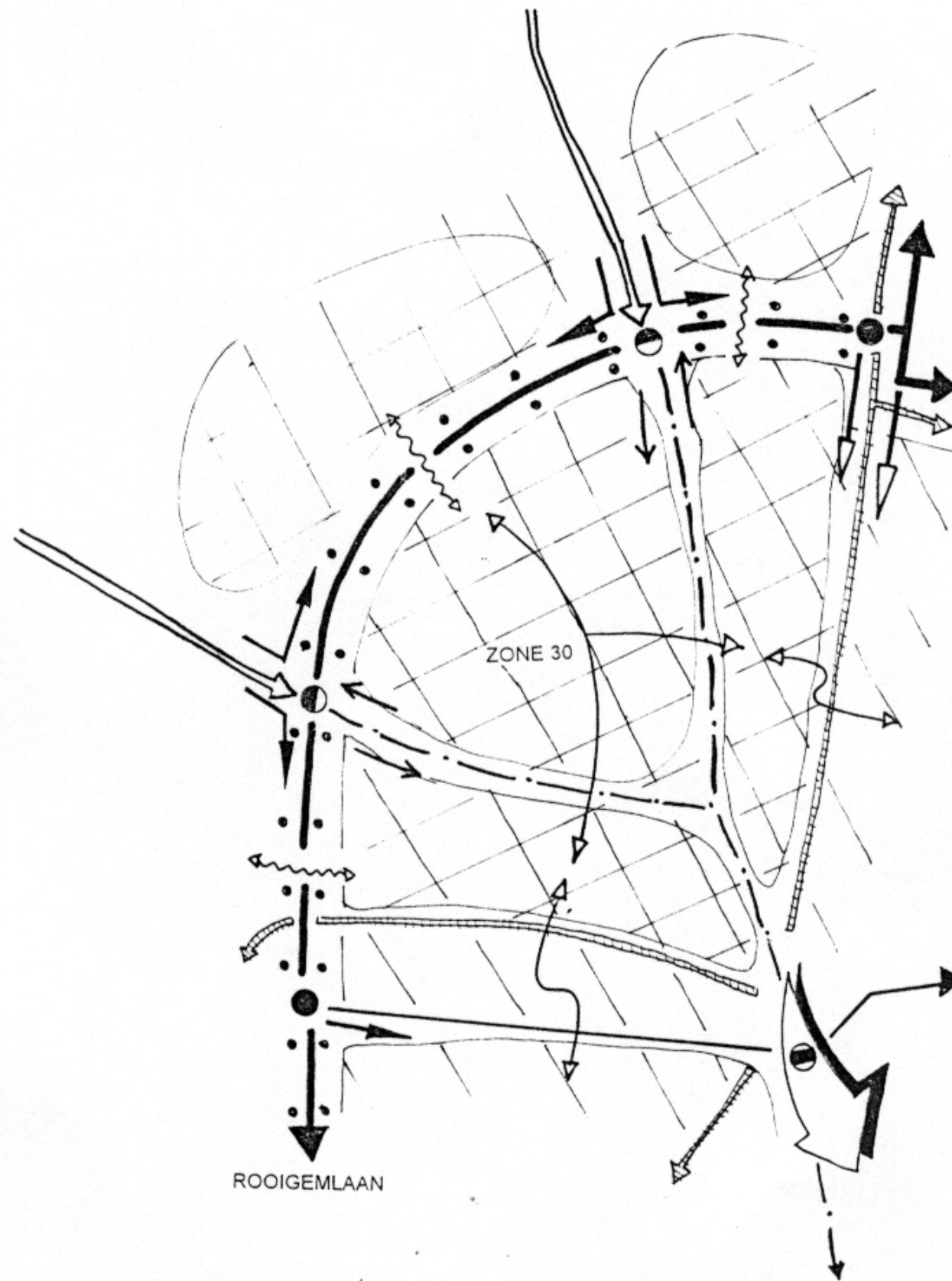
INDIVIDUEEL VERVOER
2 ringen van P+R plekken



8-BAAN NIET AANVAARD
→ ALTERNATIEF ?



STEENWEGEN ALS COLLECTIEVE LEVENS-ADERS
Steenwegen als dragers van zacht verkeer



GEWENSTE STRUCTUUR

ALGEMEEN

'EEN KRACHTIGE STRUCTUUR, NOODZAAK VOOR HET GOED FUNCTIONEREN VAN DE WIJK'

Werken aan vernieuwing kan alleen door de globale samenhang aan te pakken. Structuur biedt houvast. Een gebied kan alleen goed functioneren als functies en activiteiten passen in een heldere structuur.

Functies en activiteiten (wonen, werken, ontspannen...) vinden dan plaats in een herkenbare fysieke ruimte. De ruimtelijke structuur toont hoe de verschillende identiteiten van die ruimte samengaan (straten, pleinen, scholen, parken,...). Door een goede ruimtelijke structuur zullen ook de onderdelen van die structuur beter functioneren (buurtplein, hoofdstraat, ontmoetingscentrum, bedrijvent centrum,...). Een structuur op stedelijk niveau veronderstelt dus ook deelstructuren die daarmee samenhangen.

'Een sterk beeld bepaalt het imago en de herkenbaarheid.'

Sterke beelden dragen bij tot de eigenheid en het imago van een gebied. Die vaststelling benadrukt het belang van kwaliteitsvolle publieke ruimte en architectuur. Publieke ruimte is het visitekaartje van de wijk.

Streven naar kwaliteit moet een leidraad zijn. Waardevolle historische elementen (monumenten, stedelijke structuren, bijzondere architectuur...) vormen hiervoor een boeiend vertrekpunt. Die visie houdt ook in dat niet-waardevolle elementen plaats kunnen ruimen voor nieuwe initiatieven.

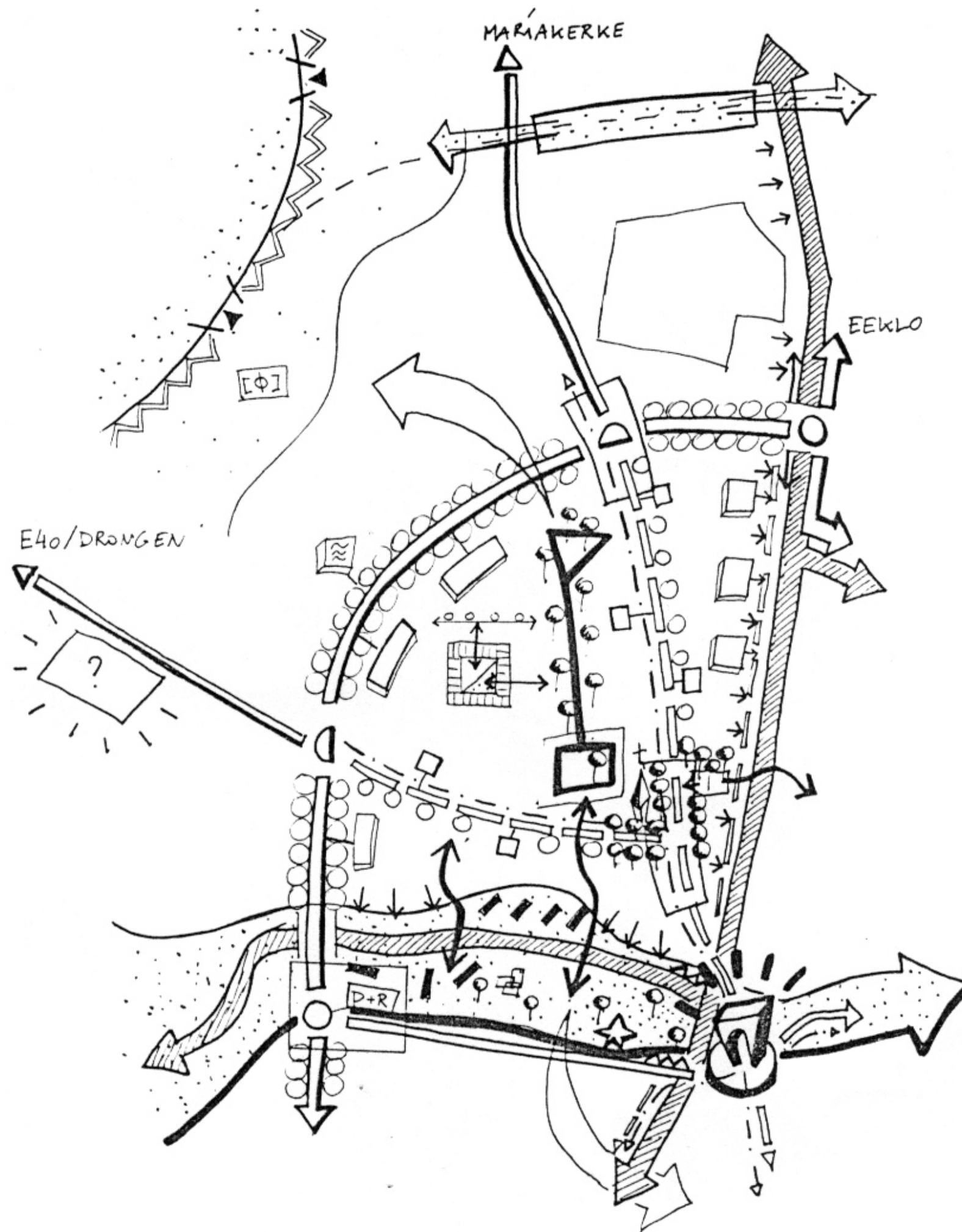
SECTOR GENT-WEST

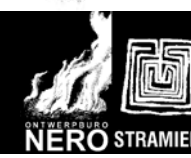
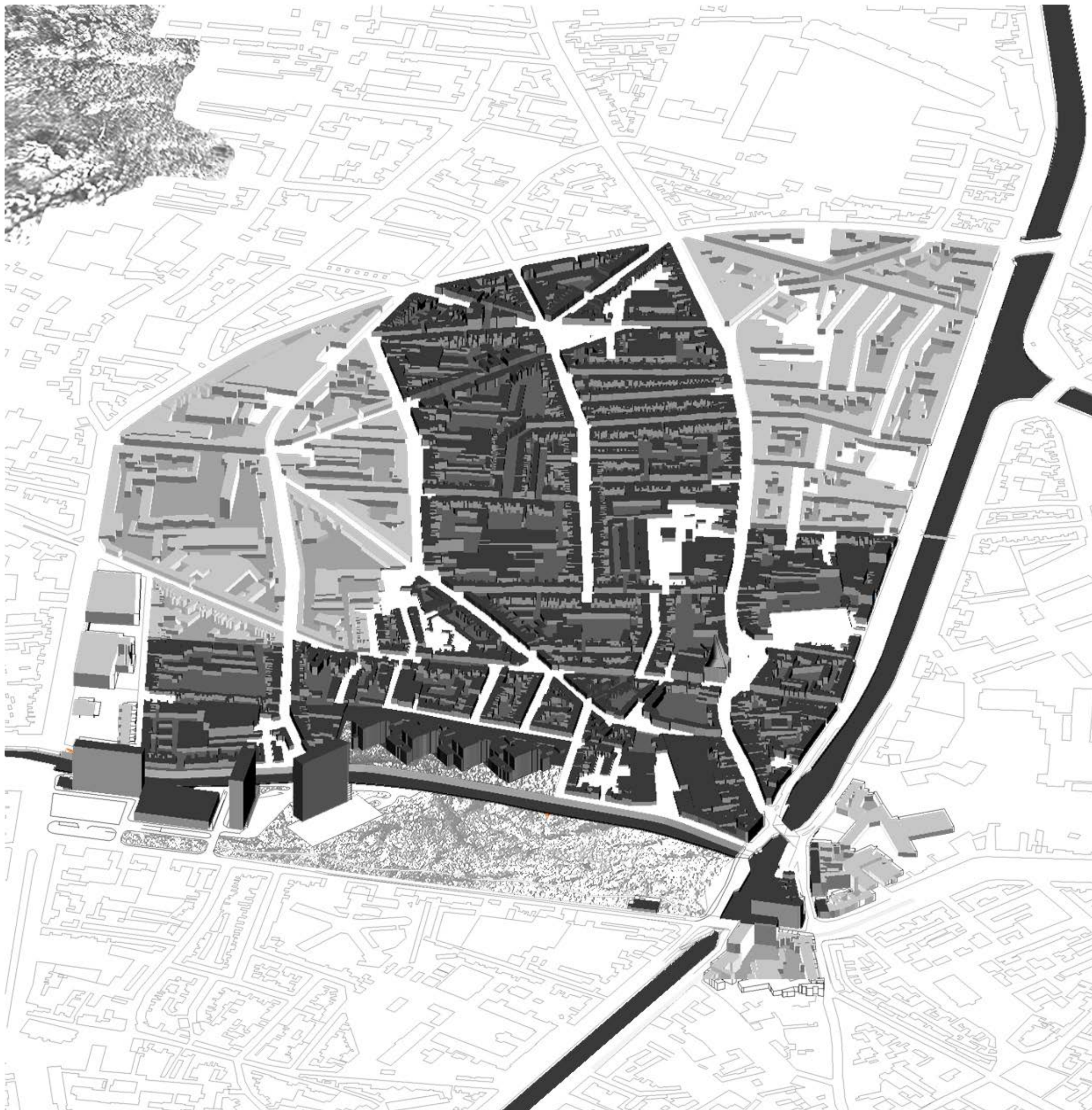
STRUCTUUR

- openheid inbrengen
- doorkruising, voetgangersnetwerk
- relatie stad – andere stadsdelen
- isolement

BEELD

- sterke beelden aan de randen (scharnier), representatief
- intern beeld woonomgeving verbeteren, monotonie doorbreken





PROJECTGEBIED

FORMELE AANDUIDING LOKATIEKEUZES + BIJSTURINGEN N.A.V. OVERLEGMOMENT 1

STAD GENT - DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
 ADMINISTRATIEF CENTRUM ZUIDWOODROW WILSONPLEIN 1 | B-9000 GENT | 2 (09) 266.78.90 FAX (09) 266.78.99
 STUDBUREAU NERO-STRAMIEN T.A.V. WILLIAM LIEVENS EN PETER VERMEULEN BALIESTRAAT 132 B-9000 GENT
 ONZE REFERTE: UW REFERTE: UW BRIEF- BIJLAGE(N); DATUM: 99/3082/WIG/VV 15 SEP. 1999
 BEHANDELEND AMBTENAAR: VINCENT VANDERSMISSEN - ADJUNCT VAN DE DIRECTIE/ARCHITECT-
 STEDENBOUWKUNDIGE - CEL STADSVERNIEUWING TEL. (09) 266 78 41 - FAX. (09) 266 70 77 - E-MAIL
 VINCENT.VANDERSMISSEN@GENT.BE
 BETREFT: OPDRACHT STADSONTWERPEN WESTSECTOR - BESTEK NR. 6391

Geachte heer,

Naar aanleiding van overlegmoment 1 (dd. 14/09/1999) heeft de overleggroep volgende beslist: de door u voorgestelde lokatie 2 (zuurstof voor de buurt, blz. 33 bundel = zone rond de Kastanjestraat tussen de Meibloemstraat en de Bevrijdingslaan) is opgenomen als 'basiskeuze' voor de

SELECTIE VAN DE STADSONTWERPLOKATIES. Deze dient echter zowel verbreed als verlengd te worden. Daarom is geopteerd voor de clustering van een deel van lokatie 1 (oostelijk deel Groene Vallei + 1000 vuren) + de volledige lokatie 2 (zuurstof voor de buurt) + verlenging lokatie 2 tot in de stedelijke groene stadsrand (over de stadsring tot in Bourgoujen ten noord-westen van lokatie 2). Deze **CLUSTERING** (de 'band') is door de overleggroep formeel aangeduid als **ÉÉN INTEGRALE STADS-ONTWERPLOKATIE** (een duidelijker driedeling conform het bestek zal later blijken). Binnen deze 'band' zal wel op verschillende lokaties een intensifiëring plaatsvinden van **DIVERSE THEMA'S**:

de basiskeuze (lokatie 2) als interne wijkstructuur waarbij tevens de link naar het hoger schaalniveau wordt onderzocht. Enkele 'chirurgische' ingrepen zullen daarenboven exemplarisch zijn voor de rest van het **DENSE WEEFSEL**. - het idee voor de aanpak van de Groene Vallei is goed, doch in plaats van de volledige Groene Vallei aan te pakken is het interessanter enkel 'lokaal' (ter hoogte van de band + uitbreiding tot 1000 vuren) aan te tonen op welke manier de doorbraak (en dus potentie) vanuit het kleinschalig weefsel tot in het park ruimtelijk te verwezenlijken/accntueren en zo een fundamenteel voelbare relatie met de buurt te creëren. Dit heeft dan (o.a.!) in de mate van het mogelijke een eventuele bijsturing van het reeds voorgelegde (en deels goedgekeurde) concept in het kader van een lopend project tot doel. **1000 VUREN** meenemen als uit te werken

KNOOPPUNT van de stadsboulevard en als **SCHARNIER** tussen gordel en binnenstad. - in het deel van 'de band' ter hoogte van de Drongensesteenweg speelt 'lokaal' (oostwaarts tot aan het water tussen Beukelaarstraat en Leiekaai + uitdijende zone westwaarts van de band) het aspect/thema van de door u voorgestelde lokatie 3 = Drongensesteenweg (van stad tot rand). - in het deel van 'de band' ter hoogte van de ring speelt het thema van de aansluiting/aanpak dens weefsel en de ringboulevard - in het deel van 'de band' ter hoogte van Bourgoujen speelt het thema van de aansluiting/aanpak dens weefsel en de **GROENE STADSRAND** De hierboven beschreven selectie (de band) is divers en vormt **EEN STAALKAART VAN STEDELIJKE TYPOLOGIËN** binnen het onderzoeksgebied. De ruimtelijke vertaling van uw visie (zeven strategieën voor stedelijke vernieuwing), dat gebeurt op 2 schaalniveaus (opname concepten uit het RSG en de concepten uitgewerkt op niveau van de wijk of sector) dient geïncorporeerd te worden in de band. door de hierboven beschreven selectie ontstaat conform het bestek een koppeling tussen de verscheidene deellocaties. Deze binding zeker meenemen in het volledige ontwerpproces. Op die manier krijgt men een dwarsdoorsnede met een coherent beeld en structuur welke loopt van de groene stadsrand, over het dens weefsel tot aan het **STADSPARK**. in het bundel duidelijk opnemen op welke wijze vanuit de knelpunten en de potenties (deze omschrijven) de ...

Met oprechte hoogachting,
 de hoofdingenieur-directeur
 Noël Dehaene

BIJLAGE LOCATIEKEUZE

Initieel voorgestelde
 Ontwerplocaties

- 1 GROENE VALLEI
- 2 RUGGENGRAAT
- 3 BEVRIJDINGSLAAN
- 4 RIJKSWACHTKAZERNE



2 Concept

2.1 globaal concept₁₈ | 2.2 stadsniveau₁₉ | 2.3 stadsdeelniveau₂₀ | 2.4 wijkniveau₂₁ | 2.5 open ruimte en parcours₂₂ | 2.6 verkeer₂₃ |
Bijlage knelpunten en potenties₈₅ | bijlage concept₈₅ |

GBAAL CONCEPT

DRIE SCHAALNIVEAUS

Vanuit de bestaande structuur worden drie schaalniveaus onderscheiden die zowel programmatisch, ruimtelijk als qua verkeer hun eigen invulling krijgen:

STADSNIVEAU

- Scharnier aan de 1000 vuren
- Een stedelijk park voor de buurt
- Een groene boulevard rond de wijk
- De natuur binnen handbereik

STADSDEELNIVEAU

- Steenwegen als dragers
- Wonen en bedrijvigheid aan het water
- Een nieuw plein

WIJKNIVEAU

- De centrale as als ruggengraat
- De buurtpleintjes
- Een boeiende stadswijk

OPEN RUIMTE EN FIETS- EN WANDEL PARCOURS

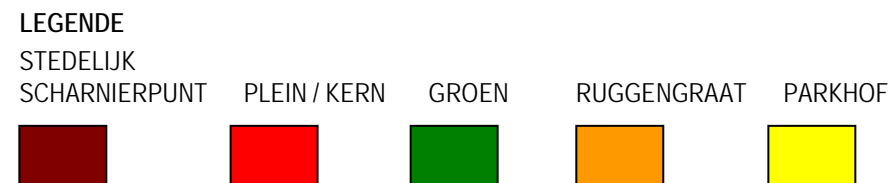
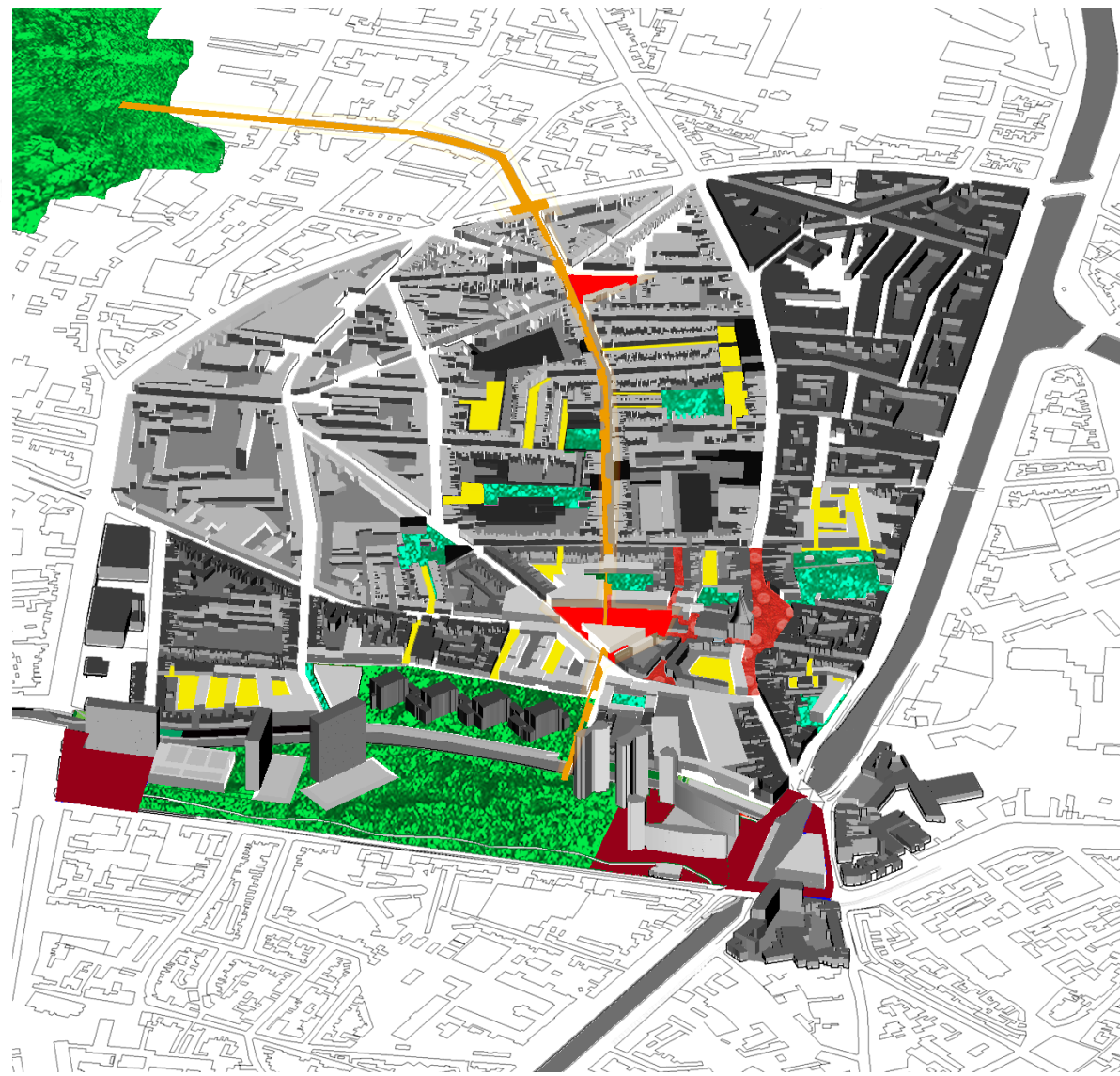
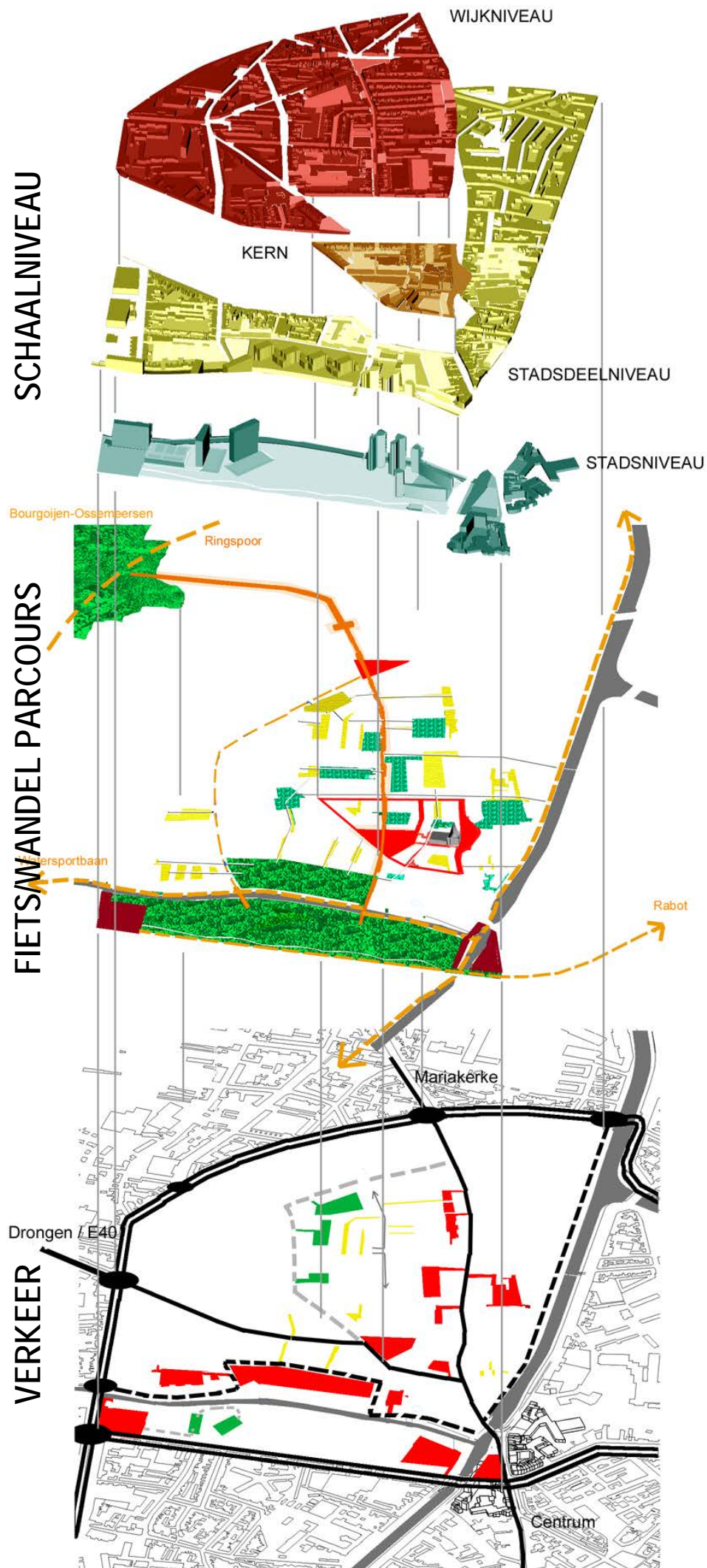
De verschillende niveaus worden geïntegreerd tot één geheel door het realiseren van een fijnmazig netwerk van voetgangers- en fietsparcours die de verschillende groen- en open ruimtes met elkaar verbinden en tevens aansluiten op bestaande routes op stedelijk niveau.

VERKEER

In overeenstemming met de schaalniveaus wordt gestreefd naar een hiërarchie van het autoverkeer.

- Ring en Nieuwe wandeling: doorstroomfunctie voor stedelijk verkeer.
- De Groendreef en Leiekaai: ontsluitingsverkeer van de bedrijvigheid en wonen langs het water.
- Steenwegen: bestemmingsverkeer voor diensten, kleinhandel en bedrijvigheid.
- wijklus: ontsluiting interne woonwijk.

Aan dit hoofdverkeersnetwerk wordt telkens parkeerinfrastructuur gekoppeld die functioneel als ruimtelijk aansluit op de aanliggende schaalniveaus. Hierdoor wordt een dubbelgebruik mogelijk door bewoners, kleinhandel, bedrijvigheid, en diensten. Daarnaast wordt ook een functionele verweving ingevoerd: op wijkniveau krijgen de parkeerruimtes een groenere invulling, op stedelijk niveau sluiten ze aan bij de commerciële en dienstenfuncties.





CONCEPT

STADSNIVEAU

SCHARNIER AAN DE 1000 VUREN

Het kruispunt van de 1000 vuren legt de link naar het stadscentrum. Het is een belangrijke schakel op de stadsring en het scharnier langs waar de Brugse Poort verbonden is met de binnenstad. Het is tevens een knooppunt van fietsers- en voetgangersparcours met linken naar het Rabot, Mariakerke, de Watersportbaan.

EEN STEDELIJK PARK VOOR DE BUURT

De Groene Vallei wordt een park op stedelijk niveau. Belangrijke functies worden geïntegreerd in een park aan de rand van de wijk. De nabijheid van dit park betekent een extra troef voor de vernieuwing van dit stadsdeel. Het voormalige turbinehuis kan ingericht worden als een stedelijk feesthuis / polyvalente ruimte voor trouwfeesten, muziek. De oevers van het park worden zo uitgewerkt dat het contact met het water maximaal uitgespeeld wordt.

EEN GROENE BOULEVARD ROND DE WIJK

In het Ruimtelijk Structuurplan Gent is aangegeven dat de Rooigemlaan eerder als een groene stedelijk boulevard zou moeten ontwikkeld worden. De barrièrewerking die de Brugse Poort vandaag parten speelt zou hierdoor verminderen, al blijft deze laan belangrijk voor de ontsluiting van de wijk.

DE NATUUR BINNEN HANDBEREIK

Vlakbij de stad, voorbij het oude Ringspoor, ligt een hoogwaardig natuurgebied. In de overgangszone tussen de bebouwing en het natuurgebied liggen mogelijkheden verscholen voor de ontwikkeling van "wonen in hoge dichtheid aan de rand".

STADSDEELNIVEAU

STEENWEGEN ALS DRAGERS

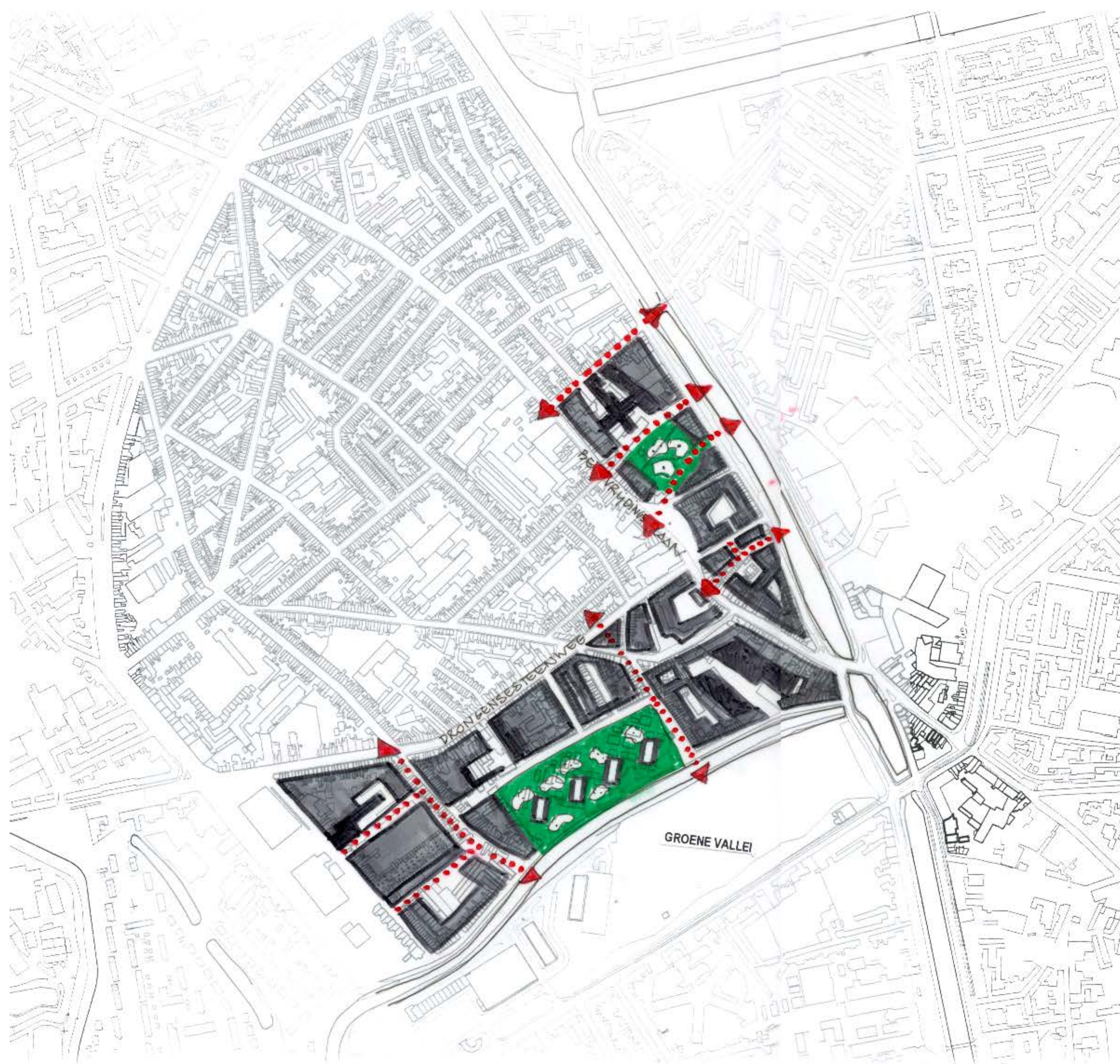
De twee steenwegen vormen de hoofdontsluiting van de wijk en de ideale vestigingsplaats voor handel, voorzieningen en diensten. Ruime binnenblokken aan weerszijden bieden daarvoor de ruimte. Ze zijn goed bereikbaar, ook met openbaar vervoer.

WONEN EN WERKEN AAN HET WATER

Ook de percelen langs het water zijn goed ontsloten. In combinatie met aantrekkelijk wonen ("waterfront", "loftwoningen") kan de stedelijke mix van wonen en werken hier sterker gerealiseerd worden.

EEN NIEUW PLEIN

Centraal in de wijk komt er een nieuw plein: het Mathildéplein. Dit plein fungeert als ankerpunt op de Drongensesteenweg. Belangrijke voorzieningen, zoals de nieuwe bibliotheek, de post (cfr. maatregelen Brugse Poort Opbouwwerk), moeten aan dit plein gevestigd worden.



CONCEPT

WIJKNIVEAU

DE CENTRALE AS ALS RUGGENGRAAT

Een centrale as, de Kastanjestraat tussen het Fonteineplein en het Kringloopcentrum doorkruist de wijk. Deze as vormt de ruggengraat van de woonwijk. Aanpalende bouwblokken en verschillende voorzieningen kunnen zich hierop enten. Via het kringloopcentrum loopt deze as door naar het Mathildeplein, en verder via een nieuw aan te leggen brug naar de Groene Vallei. Zo verbindt deze as het wijkniveau met het stedelijk niveau..

DE BUURTPLEINTJES

Het kerkplein, het Seghersplein, het Mathildeplein en de tussengelegen straten vormen een conglomeraat van publieke ruimte in het hart van de wijk. Op bepaalde tijdstippen kunnen hier enige evenementen plaatsvinden (markten met als thema "eco, sampling- en recyclage", onder invloedssfeer van het kringloopcentrum, kermissen, buurtfeesten met bovenlokale uitstraling). Het Fonteinepleintje, als eindpunt van de centrale as wordt ingericht als een ontmoetingsplaats met terrasjes en horeca. De Filipssquare fungeert als markant punt, een verademing op de centrale as. Het wordt voorzien van parkeergelegenheden onder een bladerendak voor de buurtbewoners.

EEN BOEIENDE STADSWIJK

Centraal gelegen tussen de binnenstad en de stadsrand biedt de gordel een grote potentie aan kwalitatieve woningen en een boeiende en gevarieerde woonomgeving.

De L- en XL- bouwblokken bieden mogelijkheden voor uiteenlopende voorzieningen aansluitend bij de woonomgeving. Meervoudig gebruik van buitenruimte en voorzieningen wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Per bouwblok kan een programma voorzien worden, met een concentratie van "thematische" voorzieningen.

De bouwblokken tussen de steenwegen de ruggengraat lenen zich meer tot hardere programmatische invullingen, ter ondersteuning van de hoofdstraat. Op het dak van de parking kan een sportveld voor de buurt ingericht worden

De bouwblokken tussen de ruggengraat en het binnengebied lenen zich meer tot zachtere programmatische invullingen, ter ondersteuning van het woonweefsel. Woningen krijgen zoveel mogelijk een private tuin (van eerder beperkte omvang), liefst aansluitend bij een semi-publiek groen binnengebied met ruimte voor sport en spel. Gemeenschappelijke bergingen, onder meer voor fietsen passen in dit patroon

GROENE VALLEI

0 100 200 300 meter

OPEN RUIMTES EN FIETS- & WANDELPARCOURS

Nieuwe pleinen verhogen het aandeel van het publiek domein (Mathildeplein aan de Drongensesteenweg en Filipsquare in de Kastanjestraat), bestaande pleinen krijgen een minder sterk verkeerskarakter (Fonteineplein en Seghersplein).

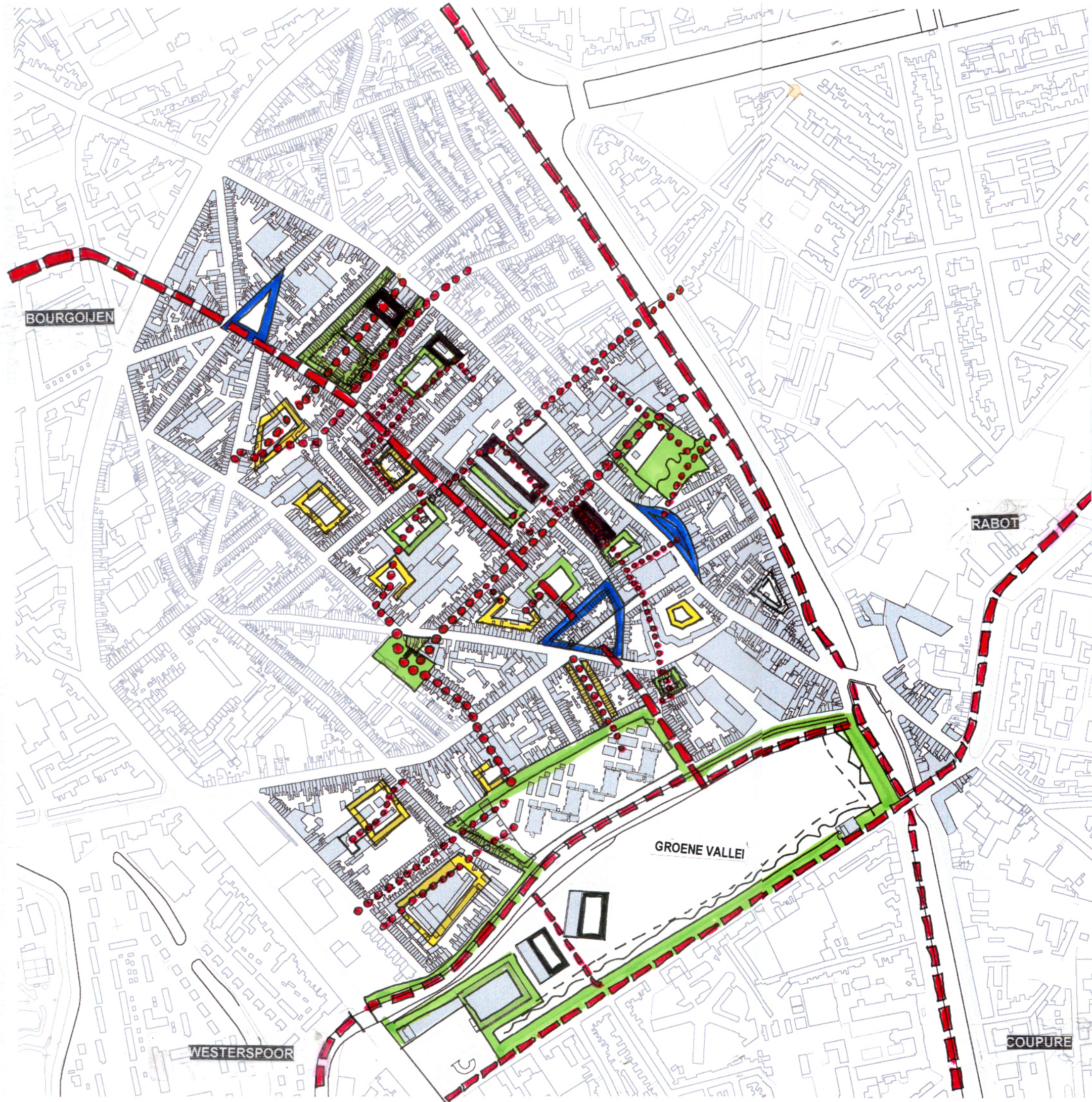
Ook de woonstraten worden als zone 30 aangelegd, kleinere straten tussen ondiepe bouwblokken krijgen een erfkarakter.

Door het uitpitten van de binnengebieden ontstaat een zéér belangrijke groene open ruimte op maat van de buurt, van omvang alleszins groter dan het huidige publiek domein. Het is dé belangrijkste toevoeging aan kwaliteit van de woonomgeving en de hele wijk.



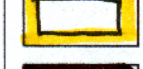

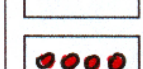
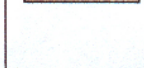
Een patroon van voetgangers- en fietsdoorsteken verbindt de zachte groene binnenruimte met de eerder harde buitenruimte van straten en pleinen

Het hele netwerk sluit met bijkomende bruggen aan op de Groene Vallei, de stadsrand én het stadscentrum. Via een nieuwe doorsteek en een plein aan de Drongensesteenweg loopt de "ruggengraat" naar de nieuwe brug die de Groene Vallei en het stadscentrum dichtert bij de wijk brengt.

Een fietsroute over de ring kan de stadsrand en de overgang naar de natuur betrekken bij de wijk.



LEGENDE

-  PLEIN
-  PARK / SPEELRUIMTE
-  GROENE PARKING
-  MULTIFUNCTIONELE PARKING
-  HOOFDPARCOURS
-  SUBPARCOURS / DOORSTEKEN



CONCEPT

VERKEER

GLOBAL VERKEERSPLAN

Ontsluiting langs de ring, met een typologie van kruispunten, aangepast aan de overstreekfunctie (lichten aan hoofdverkeerswegen en hoofdstraten, continuïteit op fietsroutes en as ruggengraat voor voetgangers en fietsers, mogelijk met één fietsbrug of lift). Verder bereikbaarheid langs het water (onderbroken, om geen sluikverkeer te genereren en een kruispunt dat van op de ring links afslaand toeleveringsverkeer bedrijfsjes toelaat) of via de steenwegen ingericht voor gemengd verkeer en waar ook openbaar vervoer langs komt. Aan het knooppunt 1000 vuren kan een grote parking en een overstappunt voor openbaar vervoer uitgebouwd worden.

VERKEERSPLAN BINNENGEBIED

Voor de wijk zelf zijn ten opzichte van het verkeersleefbaarheidsplan dat eerder werd uitgewerkt, slechts enkele vrij beperkte wijzigingen voorgesteld. Aan de Drongenseseenweg wordt een nieuw plein voorzien, met omlegging van de hoofdverkeersstroom, zodanig dat de ruimte rond de kerk ook enigszins ontlast wordt.

De Kastanjestraat, de ruggengraat van de wijk, wordt enkele richting, opgesplitst in twee delen, om het verblijfskarakter sterker te kunnen uitwerken. Alleen fietsers kunnen over het hele traject in twee richtingen. Tussen de Kastanjestraat en de ring wordt één circuit voor dubbelrichting voorzien, om de vlotte bereikbaarheid mogelijk te maken (functie- of wijkontsluiting). Doorgaande fietsroutes lopen langs het water (beveiligd door ongelijkvloerse kruisingen aan bruggen) en dwars door de wijk.

PARKEERPLAN

Het parkeerplan is gradueel opgebouwd. Lang parkeren wordt in principe geweerd uit de wijk (tenzij voor bewoners). Op de steenwegen is betalend parkeren voorzien. Op die manier kunnen de diensten en voorzieningen zo vlot mogelijk bereikt worden. In de aansluitende binnengebieden worden parkeerpleinen voorzien (half ondergronds). Aansluitend kan bewonersparkeren georganiseerd worden. Nabij de steenwegen wordt gepleit voor meervoudig gebruik van de parkeerinfrastructuur (gebruik bewoners en bedrijvigheid).

LEGENDE

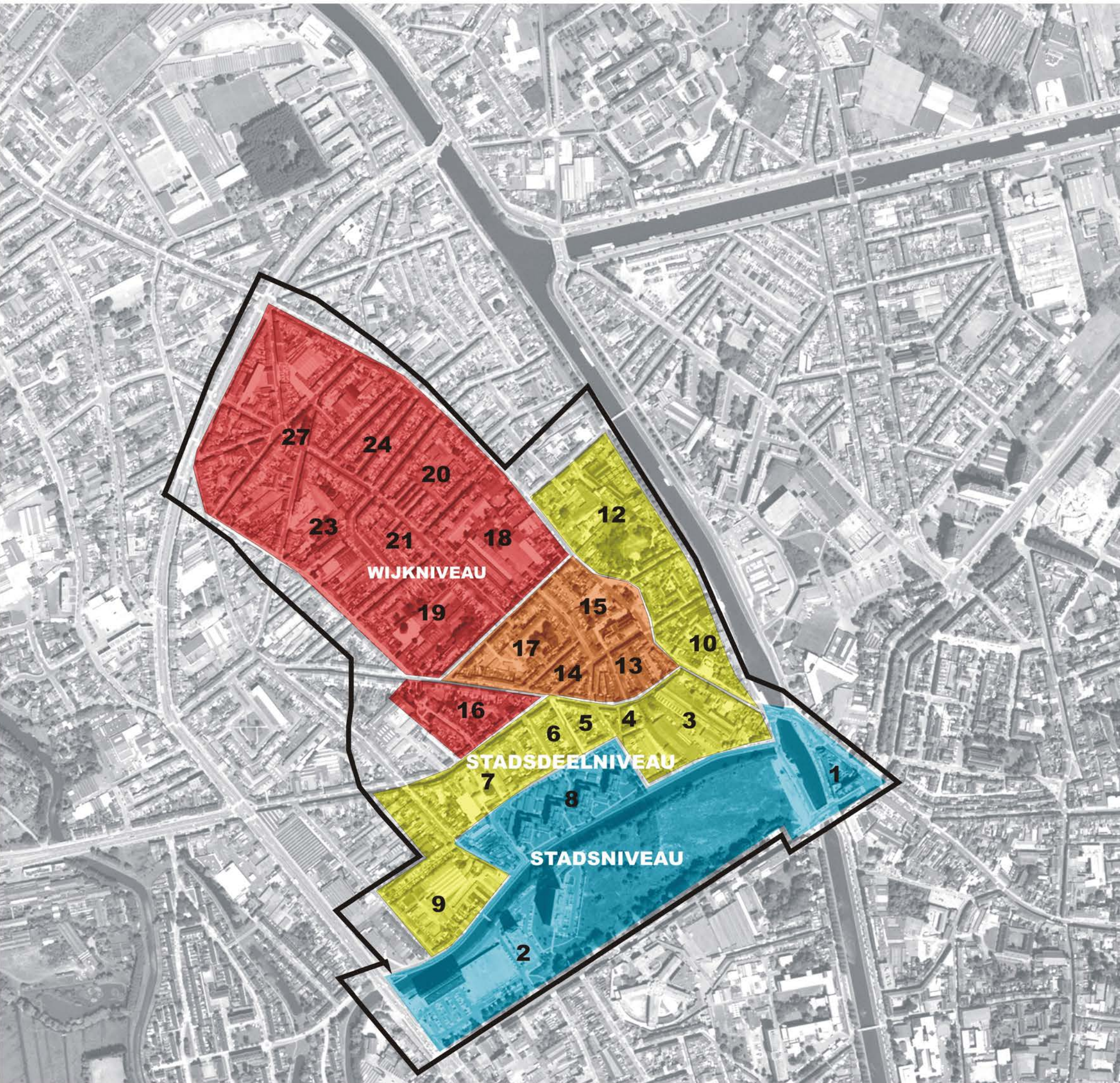
-  BOVENLOKALE WEGEN
-  LOKALE ONTSLUITING
-  RANDONTSLUITING STADSDEEL
-  BUURT - ONTSLUITSTRAAT
-  RUGGENGRAAT
-  LANGDURIG PARKEREN WONEN-WERKEN-WINKELN
-  GROENE BUURTPARKING
-  WOONERF



3 Stadsontwerp

3.1 interventiezones₂₅ | 3.2 groene vallei₂₆ | 3.3 leiekaai₂₉ | 3.4 kern₃₂ | 3.5 groendreef₃₅ | 3.6 ruggengraat₃₈ | 3.7 fonteineplein₄₃ |

INTERVENTIEZONES



OPENBARE RUIJTE

STADSNIVEAU

- Stedelijke Schakel Duizend Vuren
- Leiekaai Fiets/WandelParcour
- GB park-ing

STADSDEELNIVEAU

- Kern Brugse Poort
- LeiekaaiPark
- GroendreefPark

WIJKNIVEAU

- Ruggengraat Kastanjestraat
- Fonteineplein

BOUWBLOK

STADSNIVEAU

- 1 Scharnier Duizend Vuren
 - Stedelijke Superblok 1000 vuren
- 2 Groene Vallei
 - GB SportPark
 - Groenaanleg Woonblokken

STADSDEEL

- 3-4 NAMblok
 - Gemixed wonen en Bedrijvigheid
 - Dubbel Front Nam
 - Binnenhofwoningen
- 5-6 Vlashaard - Steenweg
 - Gemixed wonen & Bedrijvigheid
 - Dubbel Front Park/Mathildeplein
- 7 Vlashaard - Leiekaai
 - Gemixed wonen& bedrijvigheid
- 8 De Nieuwe/Gentse Haard
 - Park en Parking
- 9 Leikaai
 - Front Kaai
 - Gemixed wonen en bedrijvigheid
- 10 Kop Groendreef
 - Waterfront
 - Beluikwonen
- 12 Groendreef
 - Gemixed wonen en bedrijvigheid
 - Speelpark

STADSDEEL WIJKNIVEAU

- 13 Weverstraat
 - Parking en Binnenhof
- 14 Mathildeplein
 - Recyclekern en Bibliotheek
 - Parking en Plein
- 15 Parochie / Kerk
- 16 Buurtcentrum
- 17 Kringloopcentrum
 - Binnenhof
 - Theatercentrum

WIJKNIVEAU

- 18 Schoolblok
- 19 Pauversblok
- 21 BeluikBlok Square
- 23 Sportblok SportPlatform
- 20 Garageblok
- 24 S-Blokken
- 27-31Fonteineplein
- 29 Rooigemlaan

2000

2032

1000 VUREN / GROENE VALLEI



CONCEPT

WONEN

Losgeplaatste blokken, sculpturen in open ruimte. Gericht naar centraal parkgebied. Plaatsing van blokken zodat enerzijds doorzichten en perspectieven ontstaan vanuit de 1000 Vuren, en anderzijds de blokken als landmarks dienen. Vermijden van restruimte door parkings, afvalberging en fietsbergingen in de gebouwen op te nemen.

ONTSLUITING

Verkeersknooppunt 1000 vuren vereenvoudigen en kaaien vrijmaken door het omleggen van het autoverkeer langs één route. Ontsluiting van het autoverkeer van de Groene Vallei langs kop of staart. De continuïteit van de Nieuwe Wandeling wordt hierdoor zo weinig mogelijk doorbroken. Parkeren ondergronds of op PARKEERplatforms voor bezoekers.

OPEN RUIMTE EN GROEN

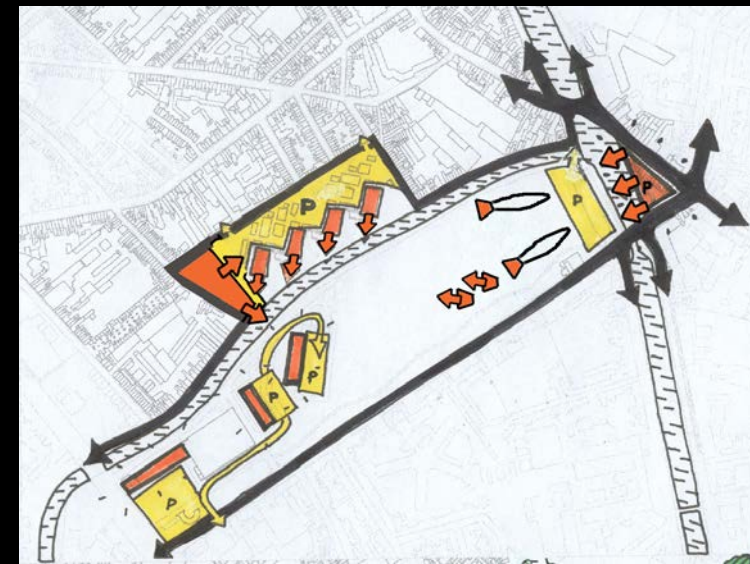
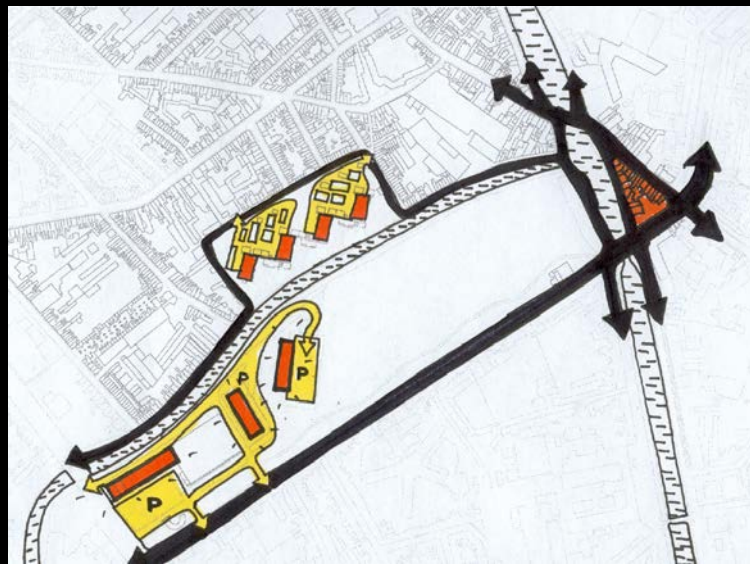
Doortrekken park enerzijds naar het water (kop 1000 Vuren) en naar GB (staart), anderzijds uitbreiding naar Brugse Poort (Nieuwe Haard). Creëren van kop en staart: verlagen kaaien tot aan waterniveau, aanleg van 1000 Vuren als stedelijke scharnier. Opnemen parking GB en parkings bouwblokken in het parkconcept. Diversifiëren van het park: Promenade park (rustig 19de eeuws wandelpark), Ruig Park (activiteitenpark, speelplatforms, asfaltwegen, hoogstammige ruwe beplanting), Kaai park.

PARCOURS

Doortrekken en verbinden bestaande Parcours op stedelijk niveau: Aanleg routes langs en op niveau van het water. Aansluiten van het stedelijk netwerk op het wijknetwerk.

VOORZIENINGEN DIENSTEN

Kop en staart als stedelijke "trekkers" Scharnier 1000 Vuren: concentratie van stedelijke functies in een superblok. Verlaagde terrassen aan de oostzijde van de kaaien. Gelijkvloers als verlenging en aansluitend op het openbaar gebied.



WONEN - PARKEREN

ZONE	2000	2032
1 1000 VUREN		
Woningen	127	149
parkeren	45	300
2 GROENE VALLEI		
woningen	1127	1367
parkeren	1022	1699
3 NIEUWE HAARD		
woningen	183	221
parkeren	164	461



GROEN - OPEN RUIMTE

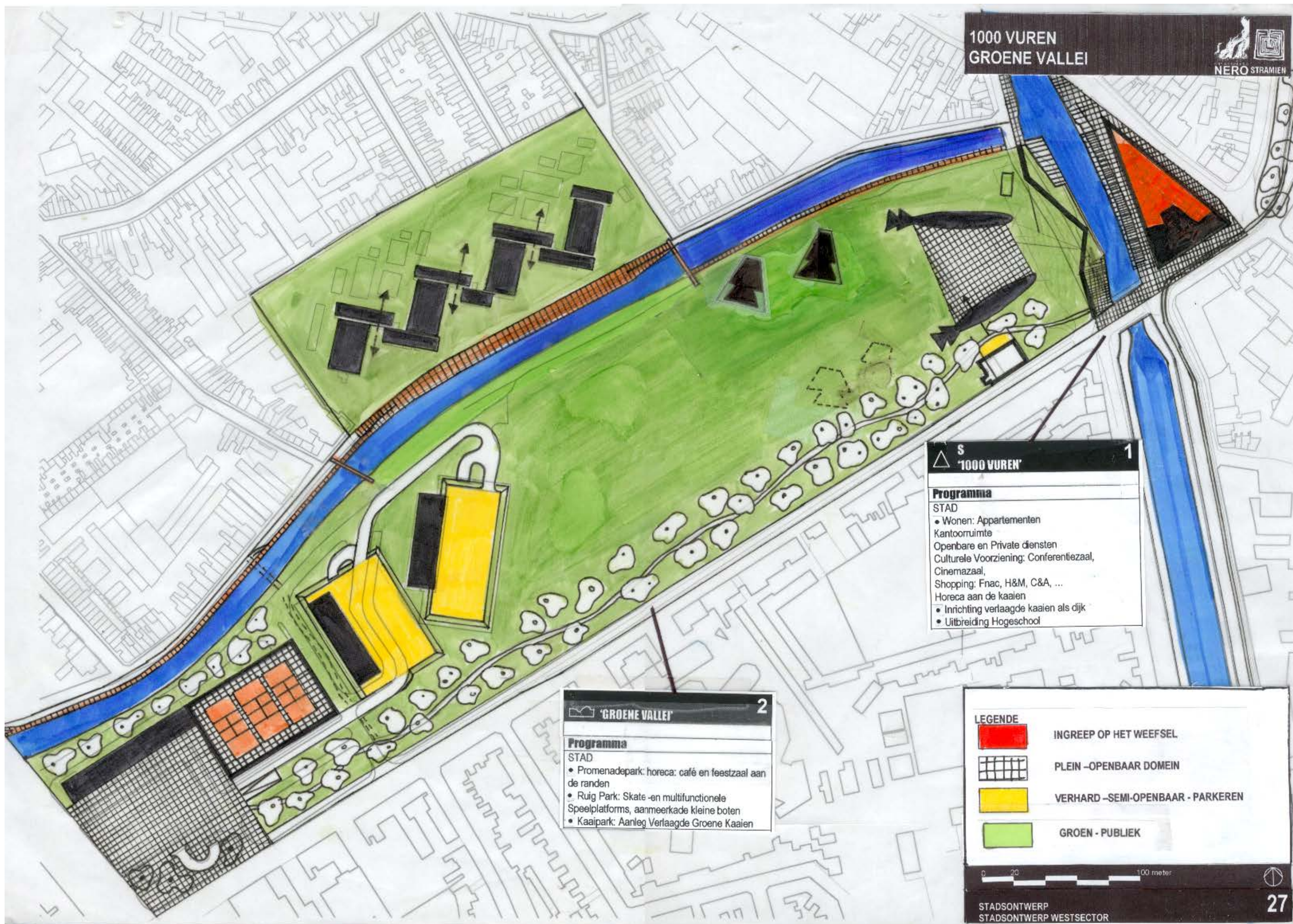
ZONE	2000	2032
1 1000 VUREN		
Openbaar groen	-	4701
Privaat Groen	-	-
2 GROENE VALLEI		
Openbaar groen	63174	102929
Privaat Groen	-	-
3 NIEUWE HAARD		
Openbaar groen	7005	15841
Privaat Groen	1767	-



VOORZIENINGEN - BEDRIJVIGHEID

ZONE	2000	2032
1 1000 VUREN		
voorziening	1734	7000
Diensten	421	7000
bedrijvigheid	-	-
2 GROENE VALLEI		
voorziening	17220	17377
Diensten	100	19000
bedrijvigheid	-	-
3 NIEUWE HAARD		
voorziening	-	-
Diensten	-	-
bedrijvigheid	-	-





S
1000 VUREN

Programma

STAD

- Wonen: Appartementen
- Kantoorruimte
- Openbare en Private diensten
- Culturele Voorziening: Conferentiezaal, Cinemazaal,
- Shopping: Fnac, H&M, C&A, ...
- Horeca aan de kaaien
- Inrichting verlaagde kaaien als dijk
- Uitbreiding Hogeschool

GROENE VALLEI

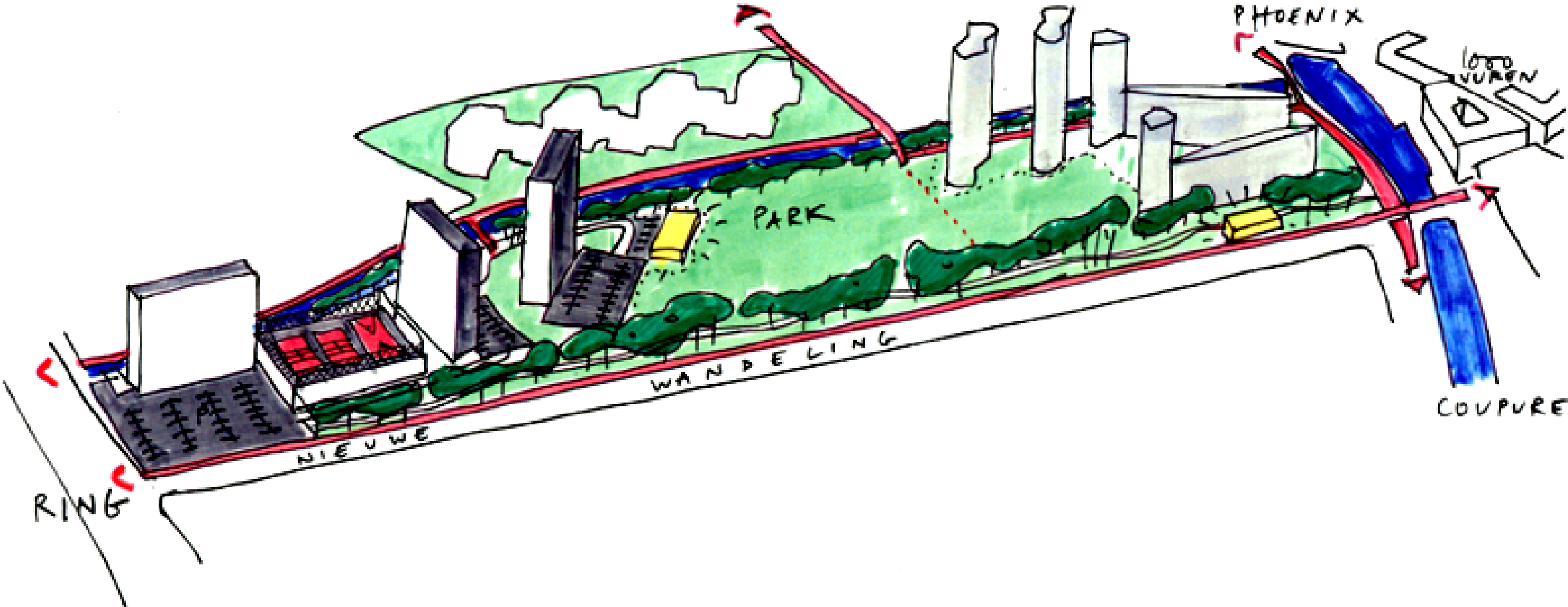
Programma

STAD

- Promenadepark: horeca: café en feestzaal aan de randen
- Ruig Park: Skate -en multifunctionele Speelplatforms, aanmeerkade kleine boten
- Kaaipark: Aanleg Verlaagde Groene Kaaien

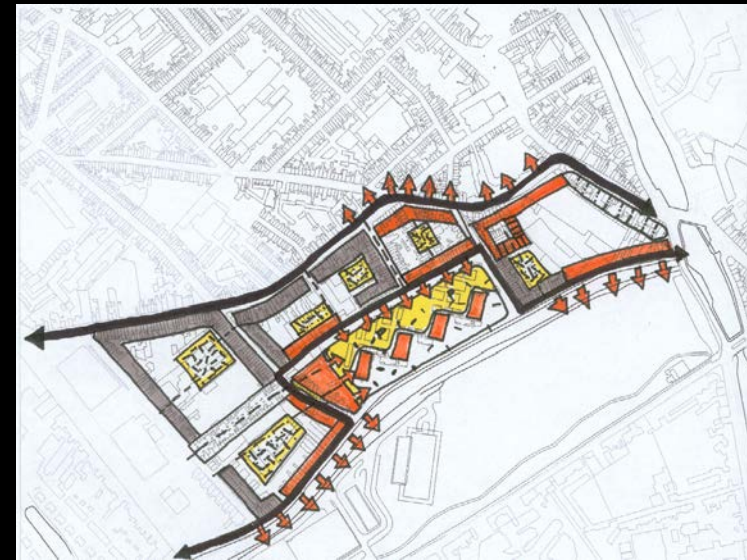
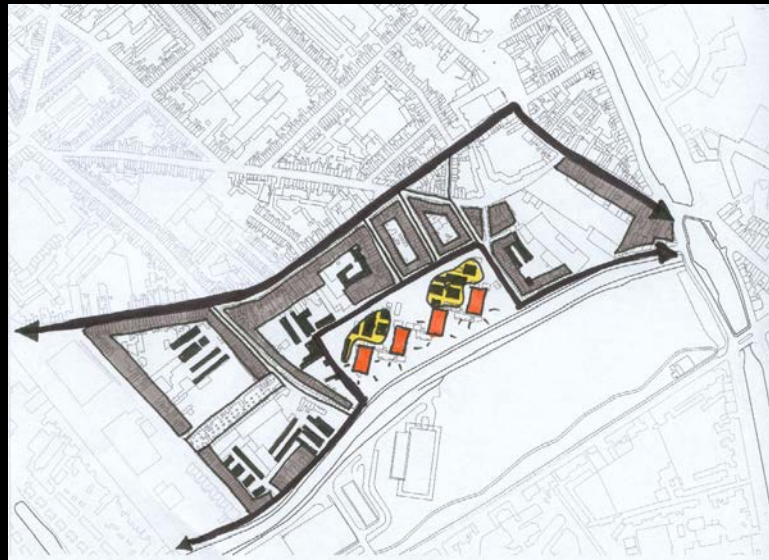
LEGENDE

- INGREEP OP HET WEEFSEL
- PLEIN -OPENBAAR DOMEIN
- VERHARD -SEMI-OPENBAAR - PARKEREN
- GROEN - PUBLIEK



2000

2032



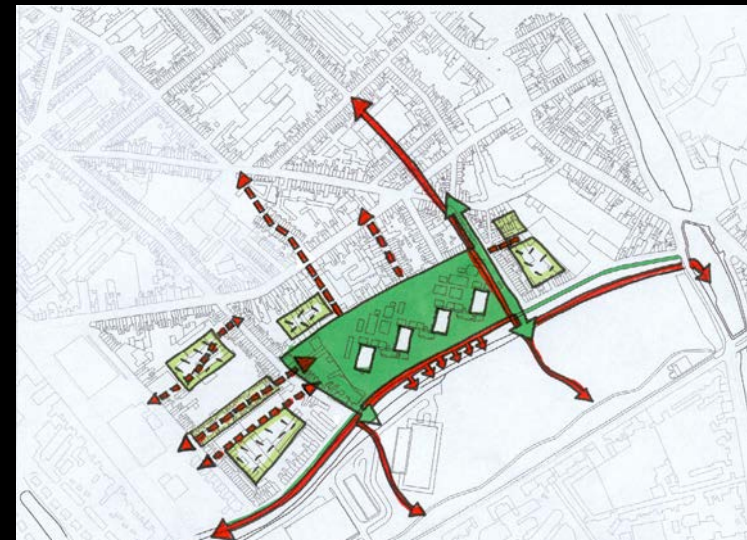
WONEN - PARKEREN		
ZONE	2000	2032
3 NAMBLOK		
woningen	139	204
parkeren	41	38
5+6 VLASHAARD - DRONGENSE STEENWEG		
woningen	98	110
parkeren	8	49
7 VLASHAARD 2		
woningen	107	137
parkeren	78	111
8 NIEUWE HAARD		
woningen	183	221
parkeren	164	461
9 LEIEKAAI		
woningen	107	158
parkeren	152	169

KLEINSCHALIG WEEFSEL
 GESTAPELD WONEN
 FRONTWONEN

 WONEN boven WINKELS
 P PARKEERGARAGE
 PARKEERHOF

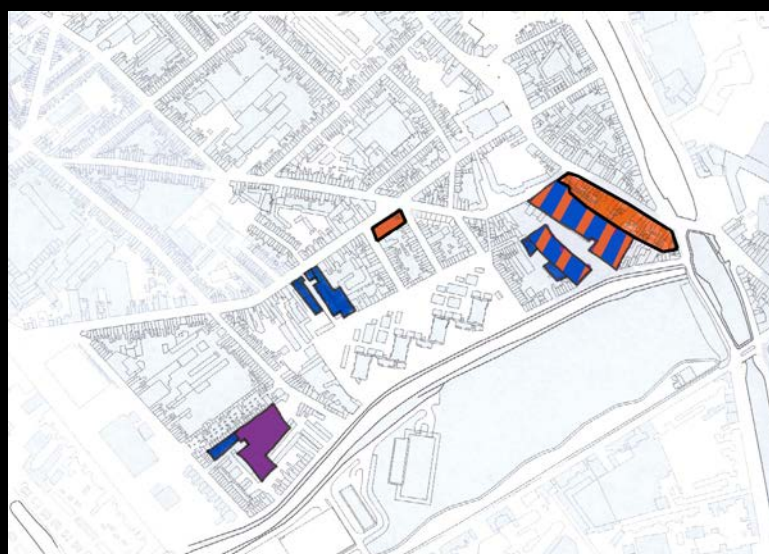
 GARRAGEBOX

 VERKEERSONTSLUITING



GROEN - OPEN RUIMTE		
ZONE	2000	2032
3 NAMBLOK		
Openbaar groen	-	1086
Privaat Groen	1516	1299
5+6 VLASHAARD - DRONGENSE STEENWEG		
Openbaar groen	-	-
Privaat Groen	2234	1238
7 VLASHAARD 2		
Openbaar groen	-	-
Privaat Groen	3696	3696
8 NIEUWE HAARD		
Openbaar groen	7006	20697
Privaat Groen	1767	-
9 LEIEKAAI		
Openbaar groen	-	535
Privaat Groen	1825	1980

OPENBAAR GROEN
 SEMI OPENBAAR GROEN
 GROEN
 PRIVAAT GROEN
 PARKEERHOF
 ZACHT PARCOUR
 ZACHT SUBPARCOUR



VOORZIENINGEN - BEDRIJVIGHEID		
ZONE	2000	2032
3 NAMBLOK		
voorziening	1640	1421
Diensten	747	651
bedrijvigheid	9200	9200
5+6 VLASHAARD - DRONGENSE STEENWEG		
voorziening	218	-
Diensten	248	-
bedrijvigheid	-	5935
7 VLASHAARD 2		
voorziening	721	721
Diensten	-	0
bedrijvigheid	2178	2178
8 NIEUWE HAARD		
voorziening	-	-
Diensten	-	-
bedrijvigheid	-	-
9 LEIEKAAI		
Voorziening	-	-
Diensten	-	-
bedrijvigheid	4230	5996

OPSLAG/PRODUCTIE
 KMO-WERKPLAATS
 KLEINHANDEL
 BEDRIJFSEILAND

LEIEKAAI



CONCEPT

WONEN

Creëren van Fronten aan de randen: Parkfront naar de Groene Vallei, Front achterzijde naar de Bevrijdingslaan en het Mathildeplein. Diversifiëring van bebouwing naar typologie, aansluitend op reeds bestaande typologieën. Inbrengen van Wonen boven winkels in de Phoenixstraat.

ONTSLUITING

Dubbele ontsluiting: Leiekaai als ontsluiting voor bedrijfseilanden en bewoners. Drongense Steenweg als beperkte doorgangsweg en ontsluiting van de voorzieningen. Omleiden van het hoofdverkeer naar de Weverstraat door het verbreden van het straatprofiel (achteruitschuiven van de NAM, creëren van een tweede front). Ondergrondse parking als centrale gegeven in de wijk: zowel bewonersparkeren als parkeren bedrijvigheid. Dak parking als groenvoorziening. Aanvullend parkeren in multifunctionele binnengebieden: zowel voor bewoners als voor bedrijvigheid.

OPEN RUIMTE EN GROEN

Centraal Park als uitloper van de groene Vallei. Koppeling met de Groene Vallei en de Leiekaai door twee voetgangers / fietsbruggen en een verlaagde kaai. Gekoppeld met de wijk door het opnemen van de ruggengraat en door aansluitingen met verschillende voetgangers -en fietsparcours. Inbrengen van groenvoorzieningen in multifunctionele binnengebieden. Aansluiten van de bewonerstuinen op deze binnengebieden.

PARCOURS

Twee wandel / fietsparcours op stedelijk niveau: Verlaagd Jaagpad langs Leiekaai (Blaar-meersen-1000 Vuren) en wijk ruggengraat (Groene Vallei- Bourgoyen). Subparcours voor voetgangers en fietsers die het centrale park met de omliggende bebouwing verbindt.

VOORZIENINGEN

Concentratie van voorzieningen langs de Drongensesteenweg-Weverstraat en de Phoenixstraat.

BEDRIJVIGHEID

Creëren van kleine bedrijfseilanden in het binnengebied: Kleine KMO's, bedrijven, kantoren, ateliers,... Gebruik van een gemeenschappelijke parking die zowel door bewoners als door bedrijvigheid wordt gebruikt. Onderbrengen van (fiets)bergingen, groenvoorzieningen, moestuinen in het binnengebied.

S
SMALL DRIEHOEK **4**

Programma
 Op te Nemen in het Namiblok

2X S
VLASHAARD-STEENWEG **5+6**

Programma
 STADSDEEL
 • PleinFront Mathildeplein: Wonen, buurtvoorzieningen
 • ParkFront : wonen appartementen
 Binnengebied: Wonen appartementen, Kleine bedrijvigheid, gemeenschappelijke parking / fiets velden Bedrijven-Wonen.

L
VLASHAARD-LEIEKAAI **7**

Programma
 • centrum kleine bedrijvigheid rondom bestaande bedrijven
 • Eengezinswoning
 • Wonen: Hoge-densiteit ParkWonen
 Kleine voorziening, Kaaicafé
 Voetgangersbrug
 Verschuiving Lusweg

L
NAMIBLOK **3**

Programma
 STADSDEEL
 • AchterFront Nam: Wonen Appartementen, kleine voorzieningen, etalage en tweede inkom Nam, Medium Car Sharing Depot
 • BinnenHofwoningen: stapelbare eengezinswoningen
 • Front Nam Leiekaai: Wonen appartementen, Hoofdetalage Nam.
 • Wonen boven winkels Phoenixstraat

XL
'DE NIEUWE HAARD' **8**


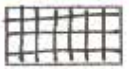

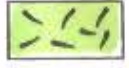


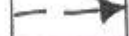
Programma
 STADSDEEL
 • Park en Parking bewoners en omwonenden
 • verlaagde kade

XL
LEIEKAAI **9**

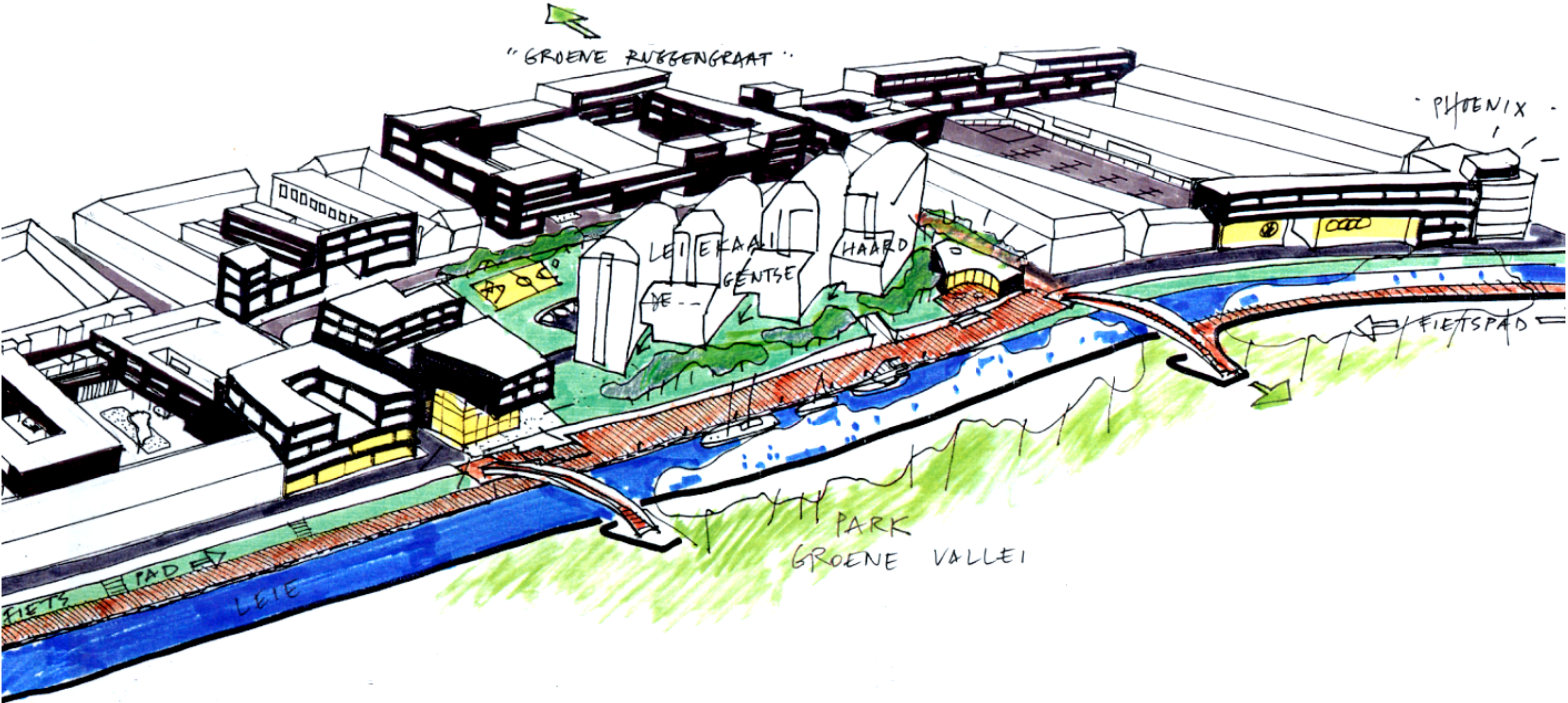
Programma
 • ParkFront : Hoge-densiteit Parkwonen
 Binnengebied: Kleine bedrijvigheid, gemeenschappelijke parking / fiets velden Bedrijven- omwonenden.
 • Publieke Doorgang en minimale aanleg parkingboxen-jeugdhuus

LIIE-DEVER

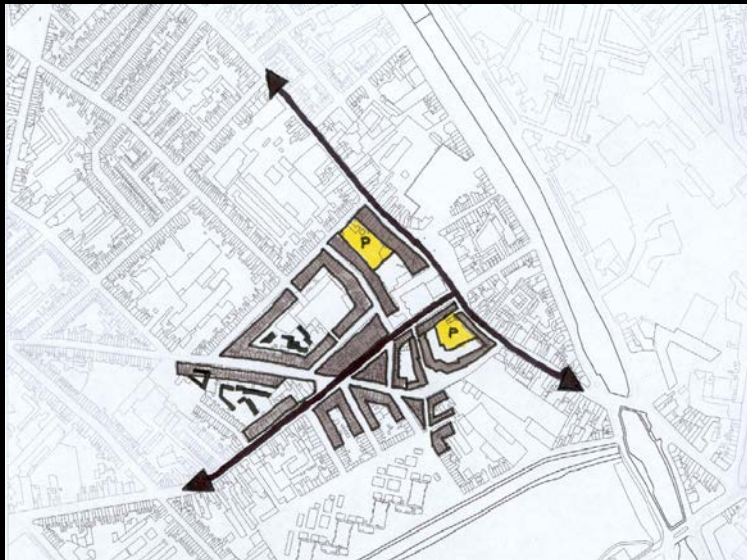
Pogramma
 • Jaagpad: Fiets en wandelroute op niveau water
 • Groot voetpad op straatniveau

LEGENDE	
	INGREEP OP HET WEEFSEL
	PLEIN -OPENBAAR DOMEIN
	VERHARD -SEMI-OPENBAAR - PARKEREN
	WOONERF - SEMI-OPENBAAR
	GROEN - PUBLIEK
	SUBPARCOURS / DOORSTEKEN
	BOMEN

0 20 100 meter



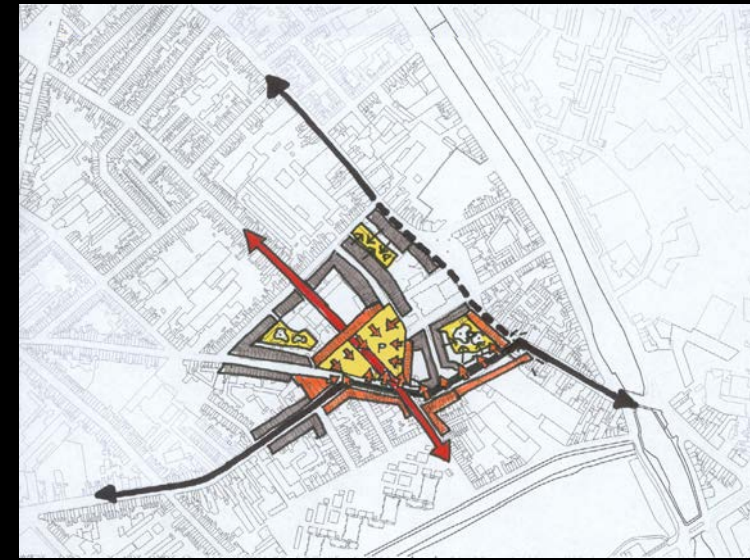
2000



WONEN - PARKEREN		2000	2032
ZONE			
13 WEVERSTRAAT			
Woningen	143	162	
parkeren	41	41	
14 MATHILDEPLEIN			
woningen	82	10	
parkeren	5	130	
15 KERKBLOK			
woningen	105	106	
parkeren	25	24	
16 BUURTCENTRUM			
woningen	120	171	
parkeren	54	50	
17 KRINGLOOPCENTRUM			
woningen	104	115	
parkeren	40	25	



2032



KERN



CONCEPT

WONEN

Wonen aan het plein: appartementen boven voorzieningen gericht op het plein. Pleinfront bebouwing. Grootschaliger wonen aan de Drongense Steenweg

ONTSLUITING

Kern als vertraagde doorgangzone. Verleggen van hoofdverkeer Drongense steenweg langs de Weverstraat.

OPEN RUIMTE EN GROEN

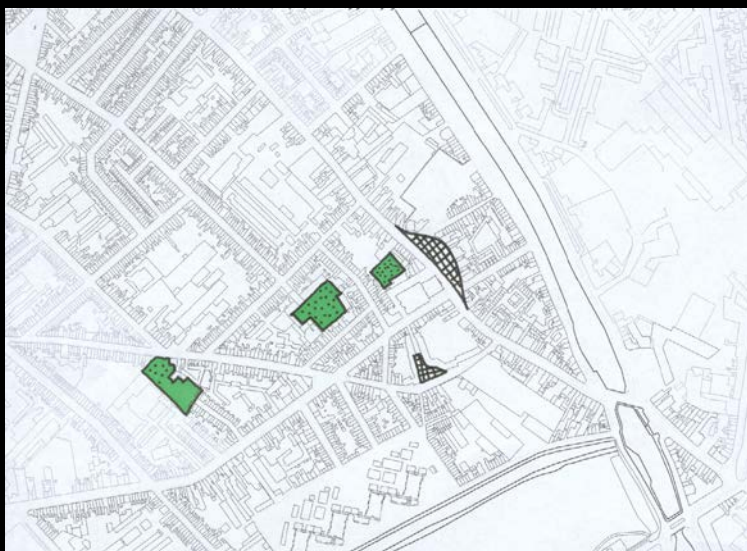
Concentratie van geschakelde pleinen en binnenhoven: Mathildeplein en Seghersplein, Kringloopcentrum, Parochiepark, ... Verbindende straten als verlenging van de pleinen.

PARCOURS

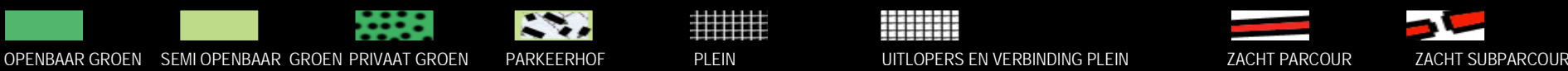
Verbindende straten in de kern als verlenging van de openbare pleinen.

VOORZIENINGEN

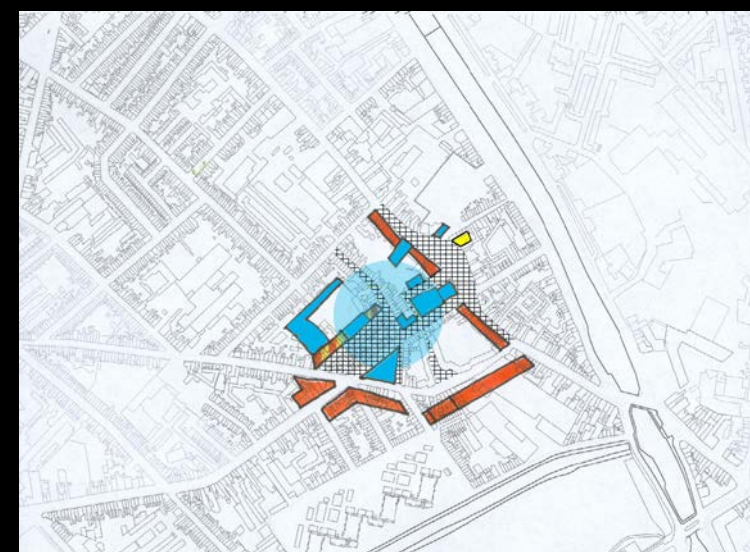
Concentratie van culturele en gemeenschapsvoorzieningen in de kern. Voorzieningen met een publiek of representatief karakter: kringloopcentrum en markt, bibliotheek, cultureel centrum, computer -en communicatievoorzieningen, religieuze functie, kinderkribbe,... Grootschaliger functies gekoppeld aan de Drongense Steenweg



GROEN - OPEN RUIMTE		2000	2032
ZONE			
13 WEVERSTRAAT			
Openbaar groen			
Privaat Groen	1865	1854	
14 +16 MATHILDEPLEIN			
Openbaar groen		16836	
Privaat Groen	680	0	
15 KERKBLOK			
Openbaar groen		1259	
Privaat Groen	2209	2078	
15 KERKBLOK			
Openbaar groen	2554	3052	
Privaat Groen	2477	2477	
17KRINGLOOPCENTRUM			
Openbaar groen		2669	
Privaat Groen	3407	1803	



VOORZIENINGEN - BEDRIJVIGHEID		2000	2032
ZONE			
13 WEVERSTRAAT			
voorziening	201	1303	
Diensten	178	146	
14 +16 MATHILDEPLEIN			
voorziening	491	100	
Diensten	130	2384	
15 KERKBLOK			
voorziening	120	120	
Diensten	2465	2465	
16 BUURTCENTRUM			
voorziening	138	1622	
Diensten	1201	1064	
17 KRINGLOOPCENTRUM			
voorziening	-	-	
Diensten	1948	4961	



M KERKBLOK **15**

Programma
 WIJK
 • Woningbouwproject onderdoorgang
 • Semi-publiek Parochiepark, toegang kinderkribbe en parking/Fietsenberging voor bewoners

M Recycle Center **17**

Programma
 STADSDEEL
 • Culturele Zaal / café + Theaterlokalen / administratie
 • Recycle en eco-activiteit
 • Pleinfront: Wonen en voorziening op gelijkvloers

KERN ★

Programma
 • Centralisatie Culturele Buurtvoorzieningen
 • Openbaar Domein aanleg: infrastructuur voor open luchtmarkt visuele eenheid openbaar domein
 • verkeerdoortochtzone

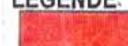


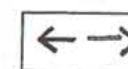

S WEVERSTRAAT **13**

Programma
 STADSDEEL
 • Parking Bovengronds=winkelvoorziening en ondergronds=bewoners, Fietsbergingen.
 • Kop Phoenixstraat: wonen en Lokale voorzieningen.
 • Wonen en herlocatie Buurtvoorzieningen

S+S= MATHILDEPLEIN **14**

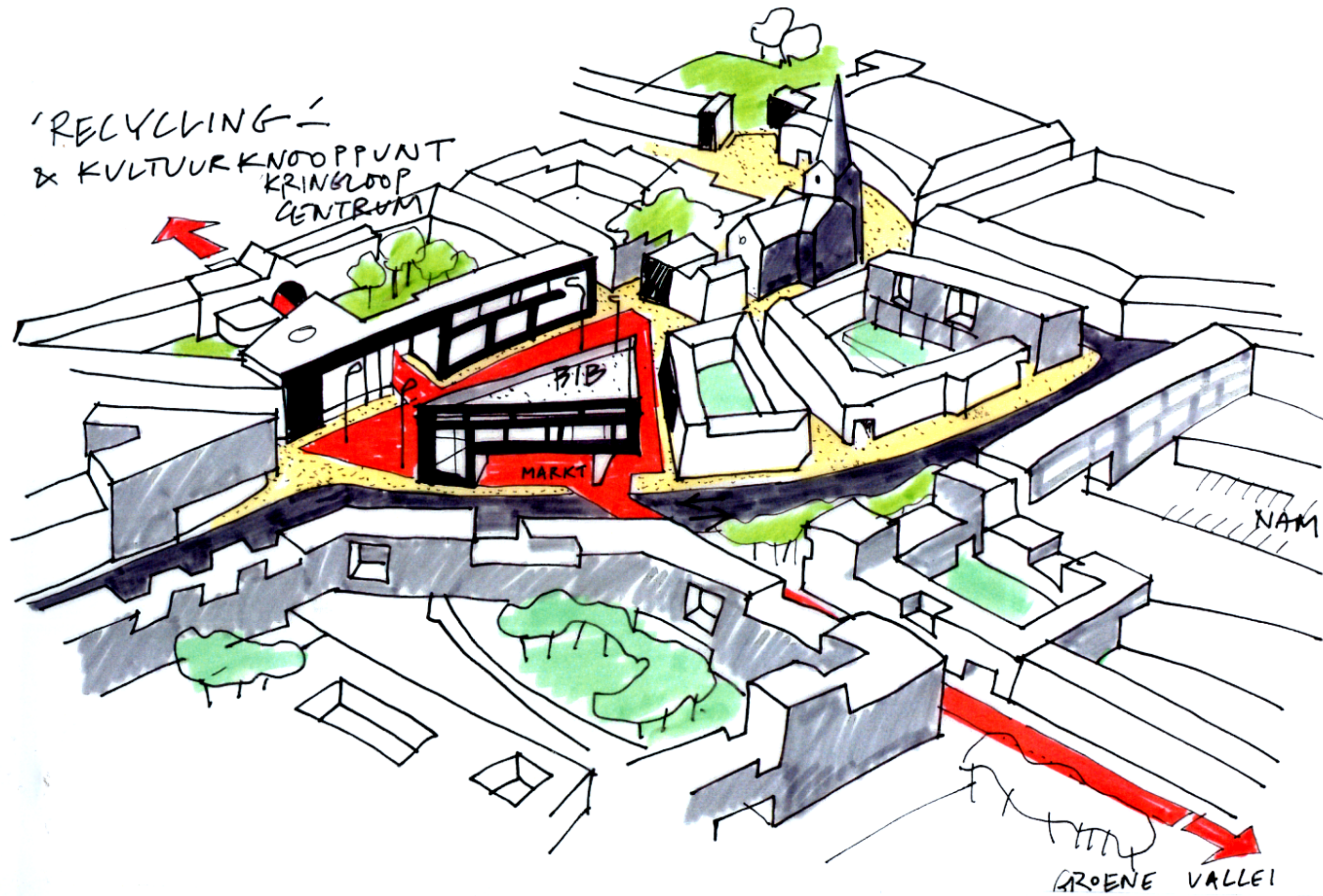
Programma
 STADSDEEL
 • Mathildeplein: Terrassen en Marktvoorzieningen, Ondergrondse openbare/private Parking
 • Marktgebouw: overdekte markt, Lokale bibliotheek, PleinWonen

LEGENDE

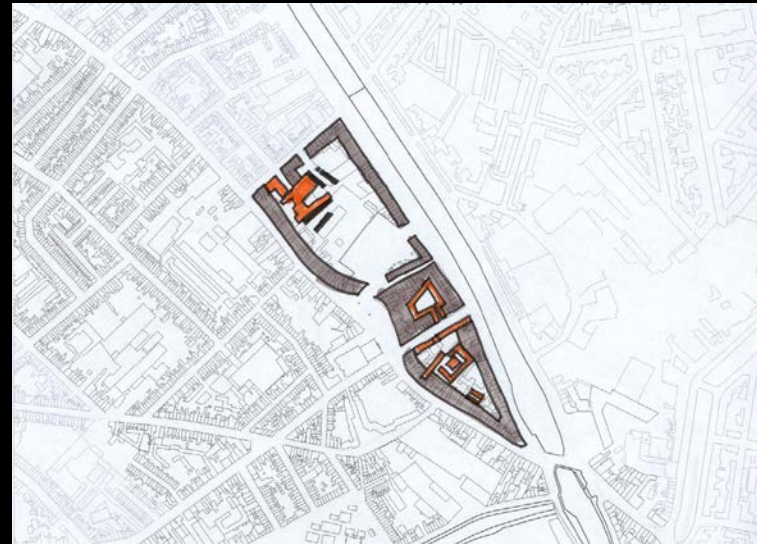
-  INGREEP OP HET WEEFSEL
-  PLEIN EN OPENBAAR DOMEIN
-  VERHARD -SEMI-OPENBAAR - PARKEREN
-  SUBPARCOURS / DOORSTEKEN
-  OPENBAAR GROEN



KERN



2000



WONEN - PARKEREN

ZONE	2000	2032
10 ZUIDKAAI		
Woningen	178	197
parkeren	14	63
11 SEGHERSPLEIN		
woningen	94	94
parkeren	7	7
12 GROENDREEF		
woningen	149	228
parkeren	67	87

2032



GROENDREEF



CONCEPT

WONEN

Creëren van Front aan de rand Zuidkaai:
Wonen-Bedrijvigheid mix in de binnengebieden. Diversifiëring van bebouwing naar typologie, aansluitend op reeds bestaande typologiën: loftwoningen, beluikwoningen.
Inbrengen van Wonen boven winkels in de Phoenixstraat.

ONTSLUITING

Dubbele ontsluiting: Groendreef als ontsluiting voor bedrijfseilanden en bewoners. Bevrijdingslaan en Phoenixstraat als doorgangsweg en ontsluiting van de voorzieningen.
Parkeren in multifunctionele binnengebieden: zowel voor bewoners als voor bedrijvigheid.



GROEN - OPEN RUIMTE

ZONE	2000	2032
10 ZUIDKAAI		
Openbaar groen	-	1489
Privaat Groen	1285	411
11 SEGHERSPLEIN		
Openbaar groen	-	-
Privaat Groen	1029	1029
12 GROENDREEF		
Openbaar groen	5342	7573
Privaat Groen	2604	2247



OPEN RUIMTE EN GROEN

Centraal speelpark gekoppeld aan het Seghersplein. Aansluiting met de omliggende bebouwing door fiets/voetgangersdoorsteken.
Inbrengen van groenvoorzieningen in multifunctionele binnengebieden.
Aansluiten van de bewonerstuinen op deze binnengebieden.

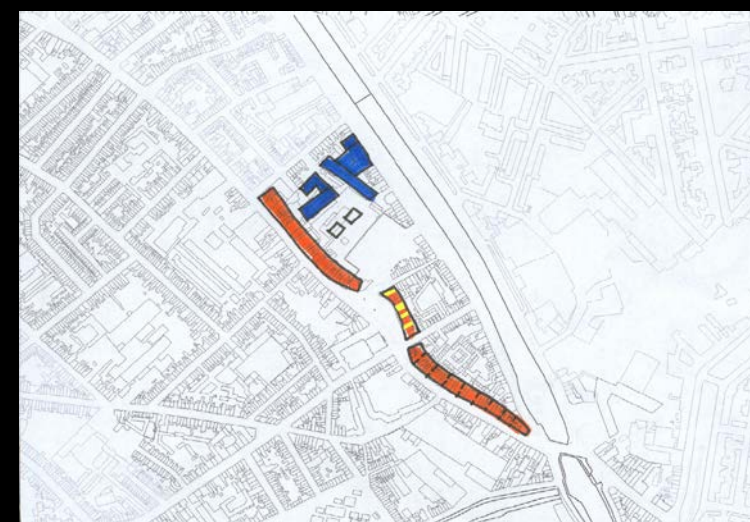
PARCOURS

Voetgangers en fietsdoorsteken naar het centrale park enerzijds en naar de Zuidkaai anderzijds.



VOORZIENINGEN - BEDRIJVIGHEID

ZONE	2000	2032
10 ZUIDKAAI		
voorziening	852	799
bedrijvigheid	1197	1153
11 SEGHERSPLEIN		
voorziening	186	186
bedrijvigheid	-	-
12 GROENDREEF		
voorziening	1735	1310
bedrijvigheid	1373	4232



VOORZIENINGEN

Concentratie van Voorzieningen aan de Phoenixstraat – Bevrijdingslaan.
Promoten van wonen boven winkels.

BEDRIJVIGHEID

Creëren van kleine bedrijfseilanden gecombineerd met wonen in de binnengebieden en de Zuidkaai.
Kleine KMO's, bedrijven, kantoren, ateliers,...

**XL
GROENDREEF 12**









Programma
 STADSDEEL
 • Loftwoningen en Bedrijvigheid
 • Speelpark: Kopgebouwen park: internet voorziening en woning.
 • Speelpark: Uitbreiding park: speel en kinderopvangvoorziening.



**M
KOP GROENDREEF 10**

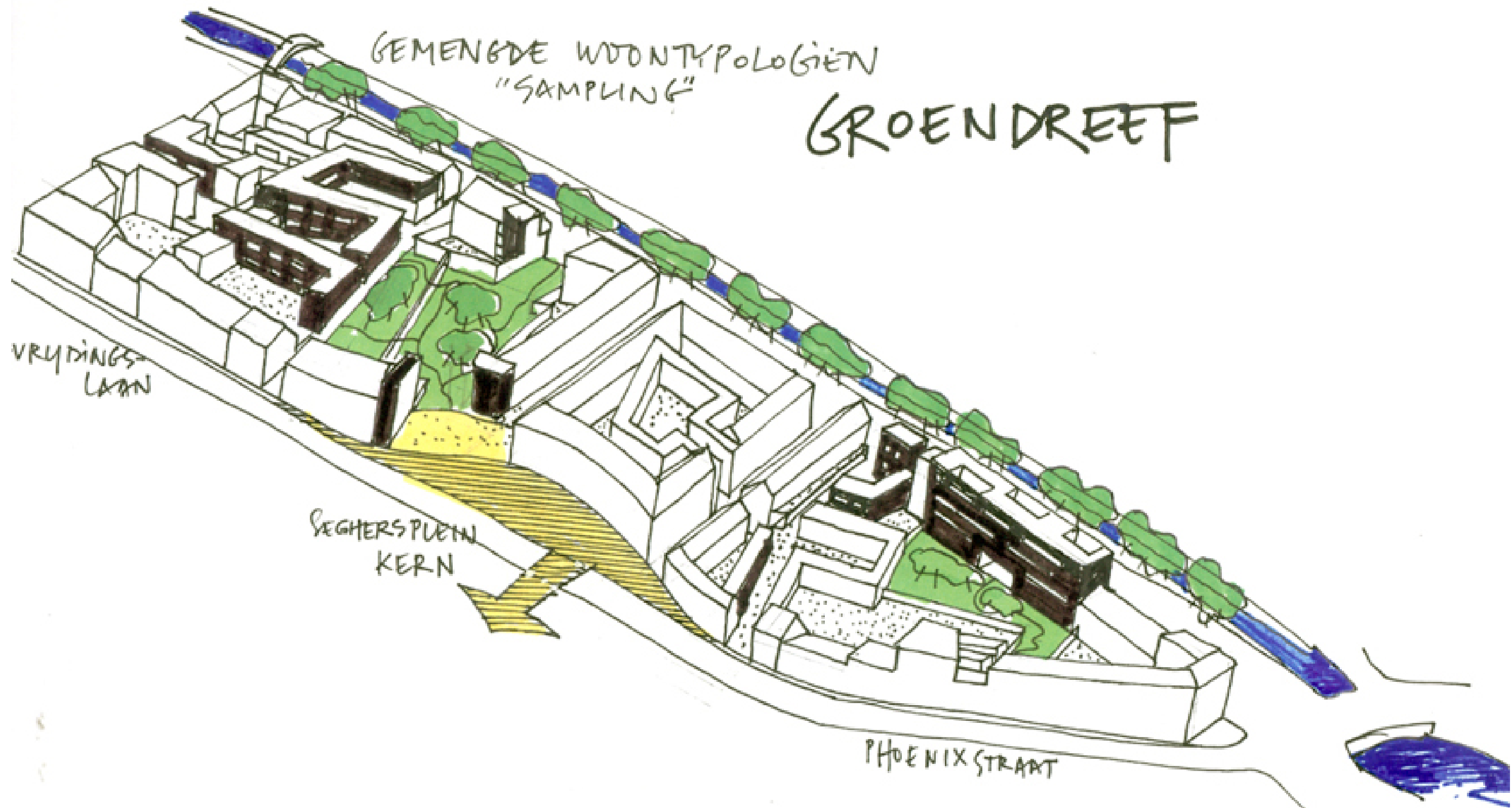
Programma
 STADSDEEL
 • Beluikwoningen
 • Waterfront Coupure Waterfrontappartementen
 Publieke groenruimte
 • Wonen Boven winkels Phoenixstraat

LEGENDE

	INGREEP OP HET WEEFSEL
	
	VERHARD - SEMI-OPENBAAR - PARKEREN
	WOONERF - SEMI-OPENBAAR
	GROEN - SEMI-OPENBAAR - PARKEREN
	GROEN - PUBLIEK
	SUBPARCOURS / DOORSTEKEN
	BOMEN

0 20 100 meter

STADSONTWERP
 STADSONTWERP WESTSECTOR



GEMENGDE WOONTYPOLOGIËN
"SAMPLING"

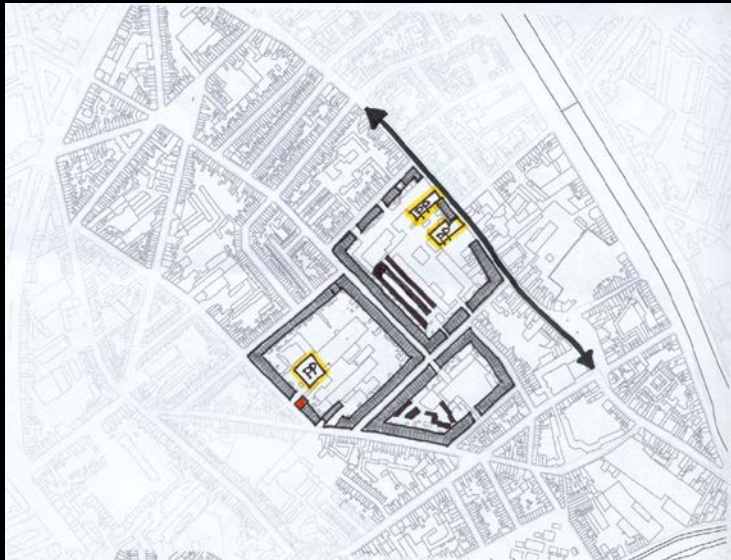
GROENDREEF

VRUJDINGS
LAAN

SEGHERSPLEIN
KERN

PHOENIX STRAAT

2000

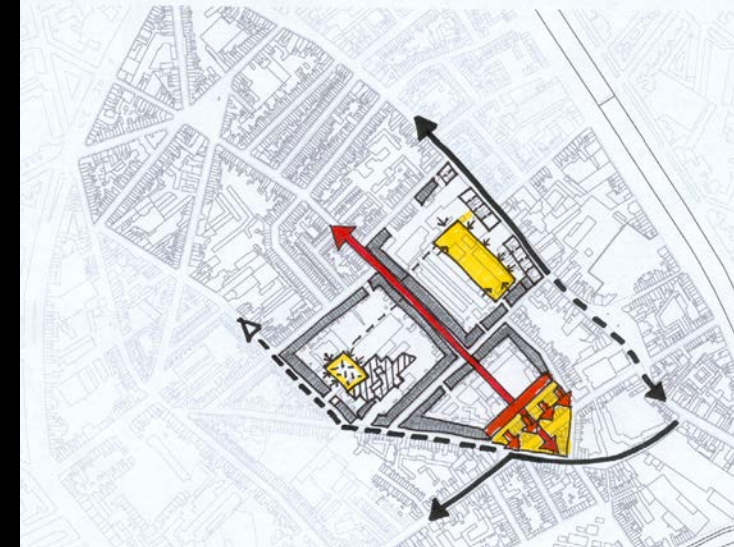


WONEN - PARKEREN

	2000	2032
18 SCHOOLBLOK		
WONEN	109	131
PARKING	137	215
19 PAUVERS VANDENBERGHE		
WONEN	133	232
PARKING	0	31



2032



RUGGENGRAAT



CONCEPT

WONEN

Kleinschalig wonen in bouwblok met groen binnengebied.
Wonen aan het plein: appartementen boven voorzieningen gericht op het plein.
Pleinfront bebouwing.
Wonen boven diensten (met groot zuid-west privéterrass) aan Bevrijdingslaan.

ONTSLUITING

Hoofdverkeer langs Bevrijdingslaan en Drongensesteenweg. Functieontsluiting koppelt bewonersparkings, buurtfuncties en ontsluit woongebied. Ruggengraat geeft prioriteit aan zacht verkeer.

OPEN RUIMTE EN GROEN

Schakeling van harde en zachte binnenhoven met meervoudig gebruik en semi-publiek karakter. Koppeling aan ruggengraat.
Groen perspectief vanuit straten en groen aantrekkingspunt vanop parours.
Buurtuin in bouwblok kringloopcentrum en Mathildeplein aan steenweg koppelt wijk- en stadsdeelniveau.

PARCOURS

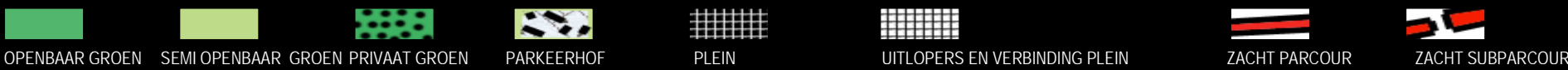
Ruggengraat als hoofdparours. Netwerk van parours door de wijk verbindt ook andere wijken, stadsdelen.

VOORZIENINGEN

Grootschalige diensten en voorzieningen aan Bevrijdingslaan. Scholen, jeugdbeweging, jongerenorganisatie, sport in binnengebieden bouwblokken aan ruggengraat.
Concentratie van culturele en gemeenschapsvoorzieningen in de kern.

GROEN - OPEN RUIMTE

	2000	2032
18 SCHOOLBLOK		
OPENBARE GROEN	109	1871
PRIVAAT GROEN	137	215
19 PAUVERS VANDENBERGHE		
OPENBARE GROEN	133	6928
PRIVAAT GROEN	0	31



VOORZIENINGEN - BEDRIJVIGHEID

	2000	2032
18 SCHOOLBLOK		
VOORZIENINGEN	1413	5469
BEDRIJFSRUIMTE	35	35
DIENSTEN	5682	7482
19 PAUVERS VANDENBERGHE		
VOORZIENINGEN	65	65
BEDRIJFSRUIMTE	4617	640
DIENSTEN	2339	231



**XL
KASTANJESTRAAT** **19**
Programma**WIJK**

- doorgang naar ruggengraat
- Groen: ravotveld + volkstuintjes
- reconversie meubelpand: jeugd-vakantiekamp / jongeren-organisatie / loftwoningen...

BOUWBLOK:

- Groene bewonersparking
- Pauvers Van De Berghe behouden
- Overgang privétuin-semi publieke ruimte dmv individueel fiets-en opbergelement

**XL
BEVRIJDINGSLN. - KAST.STR.** **18**
Programma**STADSDEEL**

- Grote percelen diensten/handel + wonen boven winkels aan steenweg + groot terras
- Parkeren diensten en bewoners op nivo -0.5 en +0.5 / harde buitenruimte : sportvelden op het dak
- Fietsverbinding Groendreef-buurtas

WIJK

- doorgang naar ruggengraat
- Dubbel gebruik groene schoolspeelplaats (school + buurt)
- Privétuinen Kast.str.↑ + overgang privétuin-semi publiek (binnendreef)

**XL
OOIEVAARSTRAAT -
DRONGENSESTEENWEG.** **16**
Programma**WIJK**

- Buurtcentrum visueel richten op de wijk, centraal plaatsen in een parkje
- beluiken laten aansluiten op een parkje
- aansluiten op voetgangersparcours

LEGENDE	
	INGREEP OP HET WEEFSEL
	PLEIN -OPENBAAR DOMEIN
	VERHARD -SEMI-OPENBAAR - PARKEREN
	WOONERF - SEMI-OPENBAAR
	GROEN - PUBLIEK
	SUBPARCOURS / DOORSTEKEN
	BOMEN
	RUGGENGRAAT

0 20 100 meter



VOOR



NA

VOOR



NA

POORT KRINGLOOPCENTRUM / RUGGENGRAAT



DETAIL SQUAREen POOR T KRINGLOOPCENTRUM



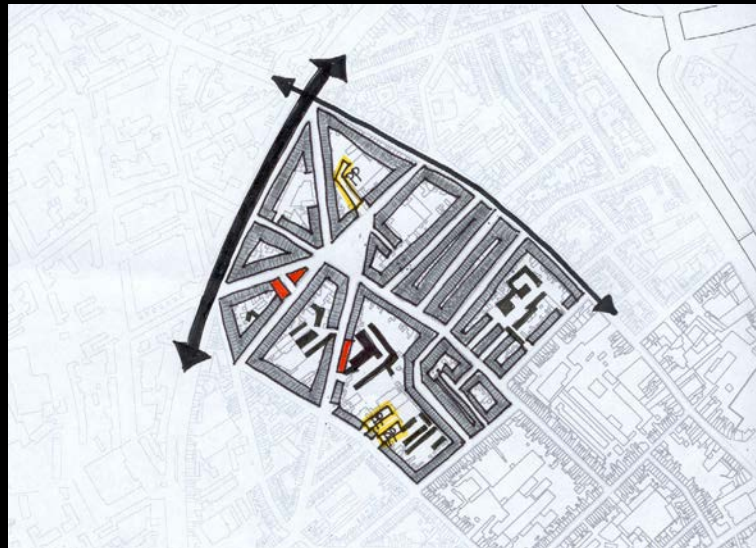
VOOR



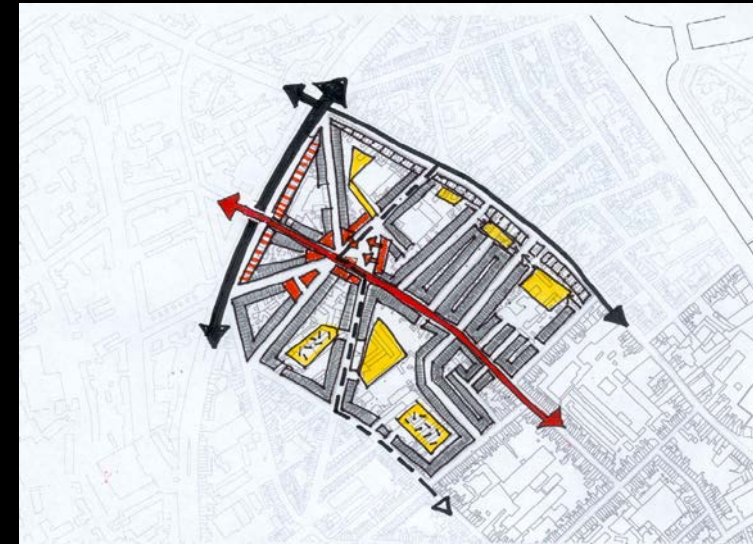
NA

2000

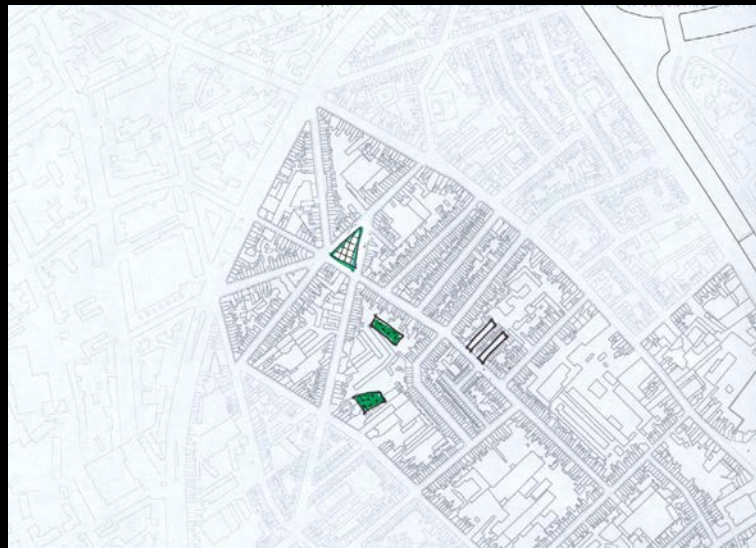
2032



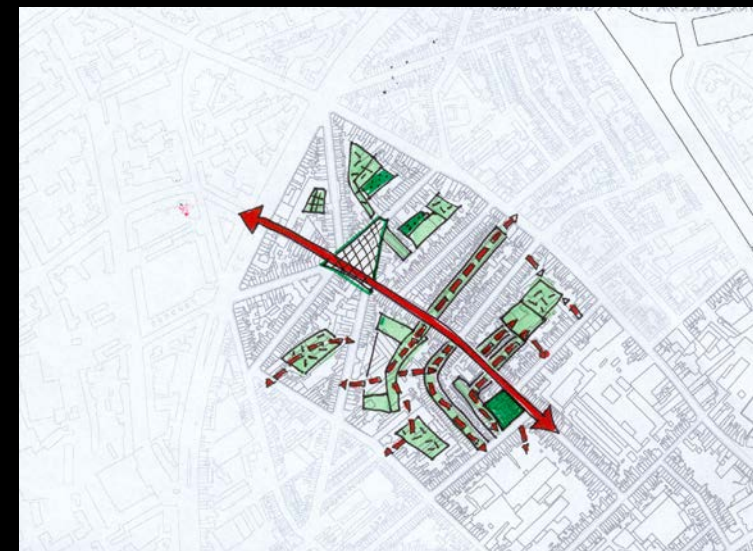
WONEN - PARKEREN		2000	2032
21 BELUIKBLOK			
WONEN		109	139
PARKING		2	41
20 GARAGEBLOK			
WONEN		134	138
PARKING		97	303
24 S-BLOKKEN			
WONEN		132	138
PARKING		1	303
23 SPORTBLOK			
WONEN		89	89
PARKING		0	0
27 FONTEINEPLEIN			
WONEN		67	40
PARKING		0	0



KLEINSCHALIG WEEFSEL
 GESTAPELD WONEN
 FRONT
 P PARKEERGARAGE
 PARKEERHOF
 GARAGEBOXEN
 VERKEERSONTSLUITING



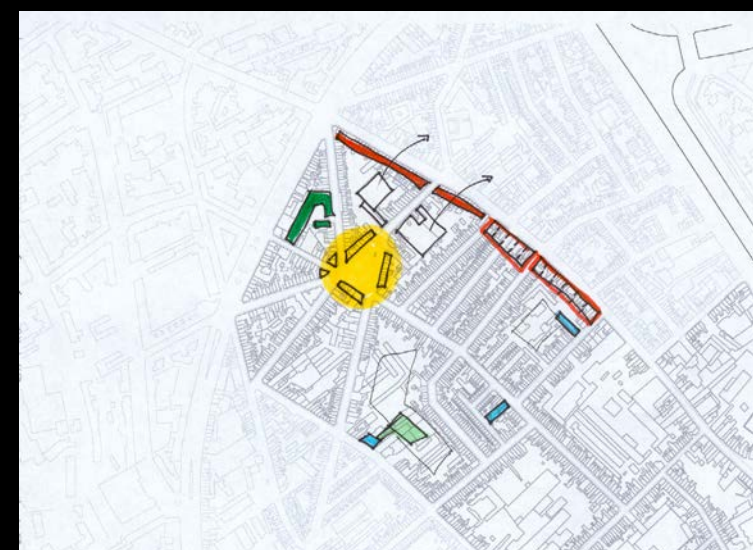
GROEN - OPEN RUIMTE		2000	2032
21 BELUIKBLOK			
OPENBARE GROEN		0	1403
PRIVAAT GROEN		2868	1144
20 GARAGEBLOK			
OPENBARE GROEN		0	1403
PRIVAAT GROEN		1282	1144
24 S-BLOKKEN			
OPENBARE GROEN		0	5083
PRIVAAT GROEN		4492	5375
23 SPORTBLOK			
OPENBARE GROEN		0	6500
PRIVAAT GROEN		1639	1464
27 FONTEINEPLEIN			
OPENBARE GROEN		747	4193
PRIVAAT GROEN		44	44



OPENBAAR GROEN
 SEMI OPENBAAR GROEN
 GROEN PRIVAAT GROEN
 PARKEERHOF
 PLEIN
 UITLOPERS EN VERBINDING PLEIN
 ZACHT PARCOUR
 ZACHT SUBPARCOUR



VOORZIENINGEN - BEDRIJVIGHEID		2000	2032
21 BELUIKBLOK 1			
VOORZIENINGEN		266	65
BEDRIJFSRUIMTE		0	640
DIENSTEN		484	231
20 GARAGEBLOK			
VOORZIENINGEN		0	463
BEDRIJFSRUIMTE		0	0
DIENSTEN		114	784
24 S-BLOKKEN			
VOORZIENINGEN		140	140
BEDRIJFSRUIMTE		1258	1258
DIENSTEN		2903	2903
23 SPORTBLOK			
VOORZIENINGEN		416	1000
BEDRIJFSRUIMTE		0	0
DIENSTEN		66	1400



KLEINHANDEL
 HORECA
 FUNCTIES MET EEN REPRESENTATIEF OF PUBLIEK KARAKTER
 MARKTFUNCTIE

FONTEINEPLEIN

CONCEPT

WONEN

Wonen aan het Fonteineplein = wonen boven horeca of buurtvoorziening (wasserette,...) met terras en zicht op plein en ruggengraat.
 Wonen boven winkels en wonen boven diensten (met groot privé-terras) aan de Bevrijdingslaan.
 Grootchaliger wonen aan de Rooigemlaan.

ONTSLUITING

Zacht verkeer prioritair op ruggengraat; éénrichtingsverkeer auto.
 Functieontsluitingsweg ontsluit buurtverkeer en koppelt bewonersparkings en buurtfuncties (fitness, theater,...).
 Bevrijdingslaan als hoofdstraat wijk voor gemengd verkeer.
 Ring als stadsboulevard.

OPEN RUIMTE EN GROEN

Geschakelde pleinen en binnenhoven, geënt op de ruggengraat. Fonteineplein en square. Semi-publieke groenruimten in de bouwblokken combineren sport/spel/recreatie en bewonersparkeren. Woonerfinrichting tussen small-bouwblokken.

PARCOURS

Ruggengraat (Kastanjestraat, Fonteineplein, Balsamierenstraat) als hoofdparcours voor zacht verkeer. Verlenging via voetgangers- en fietsoversteek over de Rooigemlaan, naar de groene rand van de stad.

VOORZIENINGEN

Concentratie van horeca aan Fonteineplein.
 Functie met representatief karakter (wijkfeestzaal) of dienstverlenende functie voor wijkbewoners (sociale of medische voorziening voor ouderlingen, ...) gekoppeld aan groene ruimte ruggengraat (square) of binnengebied bouwblok
 Grootchaligere functies gekoppeld aan Bevrijdingslaan: kleinhandelsconcentratie rond kruispunt met Rooigemlaan, grotere dienstverlenende functies op middendeel steenweg en bedrijfjes in rand tussen steenweg en oever.

Fonteineplein

2x S RING-FONTEINEPLEIN 28+29

Programma
STAD
 • FRONT: activiteiten? / 'Wonen langs stadsboulevard'? (zie Structuurplan Gent) – nieuwe projecten: ondergronds parkeren
 • uitbreidingsmogelijkheden school + groene speelruimte
WIJK
 • HOEKEN: nivo: 'wonen op hoeken' (met uitzicht) – terrassen aan plein / glkvl: buurtvoorzieningen op hoeken
 • Zijstraten: samenvoegen woningen en tuinen

Het FONTEINEPLEIN

Programma rond plein
STAD en STADSRAND-link
 • fietsroute (aftakking Westeringspoor) over plein
WIJK
 • kop buurtas = publieke ruimte
 • veiligheid ↑, rijsnelheid ↓
 • pleinfronten: glkvl: horeca ↑ / nivo: wonen op hoeken met terrassen aan plein
 • beperkt parkeren

BUURTAS over RING

Programma oversteek
 • VERKEER: fiets en voetganger gelijkvloers en veilig oversteeken (geen oversteek autoverkeer)
 • BEELD: groen aantrekkingspunt vanop buurtas / visueel aandachtspunt vanop Ring / continuïteit buurtas (groen, straatmeubilair) / herkenning fietsroute
 • LINK: Brugsepoort – Groene Rand (voetbalterreinen, groot terrein jeugdbeweging (nieuw) / Natuurreservaat Bourgooien / Roelgemzwebad

M FONT.PLEIN-KAST.STR 31

Programma
WIJK
 • PLEINFRONT: voorzieningen behouden + horeca samenvoegen hoekpercelen / wonen aan plein / 4 bouwlagen
 • binnengebied: groene parking voor de bewoners.
 • Opm: Niet prioritair, maar strategie voor binnengebied M-bouwblok van toepassing

L KASTANJESTRAAT 23

Programma
 • Groene buurtparking
 • toegang binnengebied: half ondergronds parkeren + sportvelden op het dak + short-cut voetganger

2x M BEVR.LN – FONT.PLEIN 26+27

Programma
STADSDEEL
 • STEENWEG of Bevrijdingslaan: nieuwe kop naar ring + terugtrekken: accentueren van Bevrijdingslaan
 • versterken winkelconcentratie / percelen samenvoegen / parking binnengebied voor klanten/ wonen boven winkels, langs parking bereikbaar
 • Haltes (trolley)bus
WIJK
 • HOEKEN Fonteineplein: 'wonen op hoeken' / 4 bouwlagen / met uitzicht plein / horeca en voorzieningen op gelijkvloers
 • PLEINFRONT: ruimte voor horeca en terrassen / 'wonen aan een plein' / 4 bouwlagen

2x S BEVRIDINGSLN.-KAST.STR. 24+25

Programma
Kastanjestraat:
 • Verkeersweg → openbare speelruimte woonerf
 • renovatie woningen: van 2 woningen 1 maken
Bevrijdingslaan:
 • Percelen samenvoegen, diensten met grotere oppervlakte + parking + wonen boven diensten – voorkeur NIEUWBOUW

M/L BEVRIDINGSLN.-KAST.STR 20

Programma
Bevrijdingslaan:
 • Wonen boven diensten NO-ZW gericht
 • Groter percelen diensten + toegang parking
Kastanjestraat:
 • Bouwblokparkje

LEGENDE

- INGREEP OP HET WEEFSEL
- WONEN BOVEN WINKELS
- VERHARD –SEMI-OPENBAAR - PARKEREN
- WOONERF - SEMI-OPENBAAR
- GROEN – SEMI-OPENBAAR - PARKEREN
- GROEN - PUBLIEK
- SUBPARCOURS / DOORSTEKEN
- BOMEN

2x S KASTANJESTRAAT 21+22

Programma
 • Verkeersweg → openbare speelruimte woonerf + tuintjes
 • Wonen: behoud typische huizen Heerschaegestr. (beeld) / * evt. "2→1"
 • Zuurstof voor de wijk: Filipssquare + nieuwe woningen of Inbreng sociale wijkvoorzieningen: medisch centrum, ouderenhulp, kinder-croche, + parking



4 data

4.1 fasering₄₆ | 4.2 essentiële projecten₅₀ | 4.2 financiële haalbaarheid₅₁ | 4.3 Organisatorisch₅₉ | 4.4 juridisch₆₂ |

FASE 2001

structurerende projecten

- 1 AANLEG KASTANJESTRAAT EN FONTEINEPLEIN
aanleg openbaar domein
openbaar maken doorgang en binnenhof
Kringloopcentrum, heraanleg
RAMING : 32.242.000 BF
- 2 FIETSEBRUG
RAMING: 15.000.000 BF
- 3 AANLEG JAAGPAD LEIEKAAI
RAMING: 47.640.000
- 4 DOORGANG DRONGENSE STEENWEG – VALSHAARDSTRAAT
publiek maken doorgang





structuurondersteunende projecten

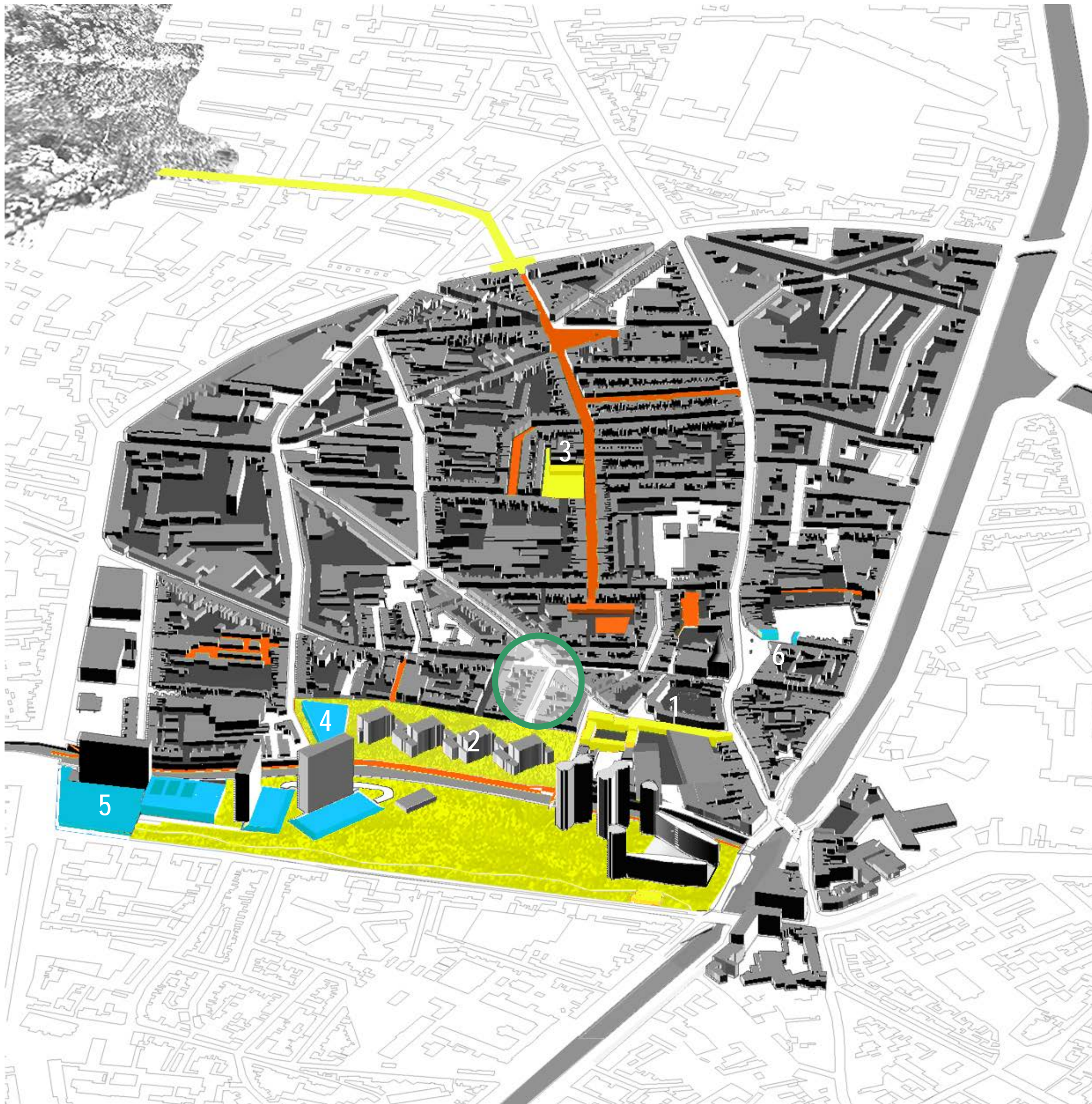
- 5 DOORGANG BEVRIJDINGSLAAN – GROENDREEF
publiek maken doorgang
 - 6 AANLEG CEDERSTRAAT
RAMING: 6.204.000 BF
 - 7 AANLEG RESEDASTRAAT
RAMING: 3.531.000 BF
 - 8 AANLEG AAMBEELDSTRAAT
openbaar maken doorgang park Parochie
gedeeltelijke heraanleg
heraanleg parking
RAMING: 2.353.000 BF
 - 9 DOORGANG JEUGDHUIS
RAMING: 2.353.000 BF
- TOTAAL: 109.333.000 BF

beleidsopties

- 1 verwerven en slopen bebouwing Leiekaai
- 2 verwerven bebouwing mathildeplein
- 3 Verbreden Kettingstraat
- 4 Verwerven bebouwing square

LEGENDE

-  BELEIDSOPTIES
-  BESTAANDE TOESTAND
-  STRUCTURERENDE INGREPEN
-  STRUCTUURONDERSTEUNENDE INGREPEN



FASE 2007



structurerende projecten

1 KETTINGSTRAAT
 verbreden en aanleg kettingstraat
 herstructureren Nam
 nieuwbouw Binnenhofwoningen / achterzijde Nam
 RAMING : 421.289.000 BF

2 GENTSE HAARD
 aanleg ondergrondse parking/parkaanleg
 Doosteken doorheen woongebouwen
 Aanleg Voetgangersbrug
 RAMING: 113.774.000 BF

3 BELUIKBLOK
 aanleg buurtpark
 RAMING: 58.848.000 BF

structuurondersteunende projecten






4 GENTSE HAARD
 Nieuwbouw Lieremanskaai
 RAMING: 601.287.000 BF

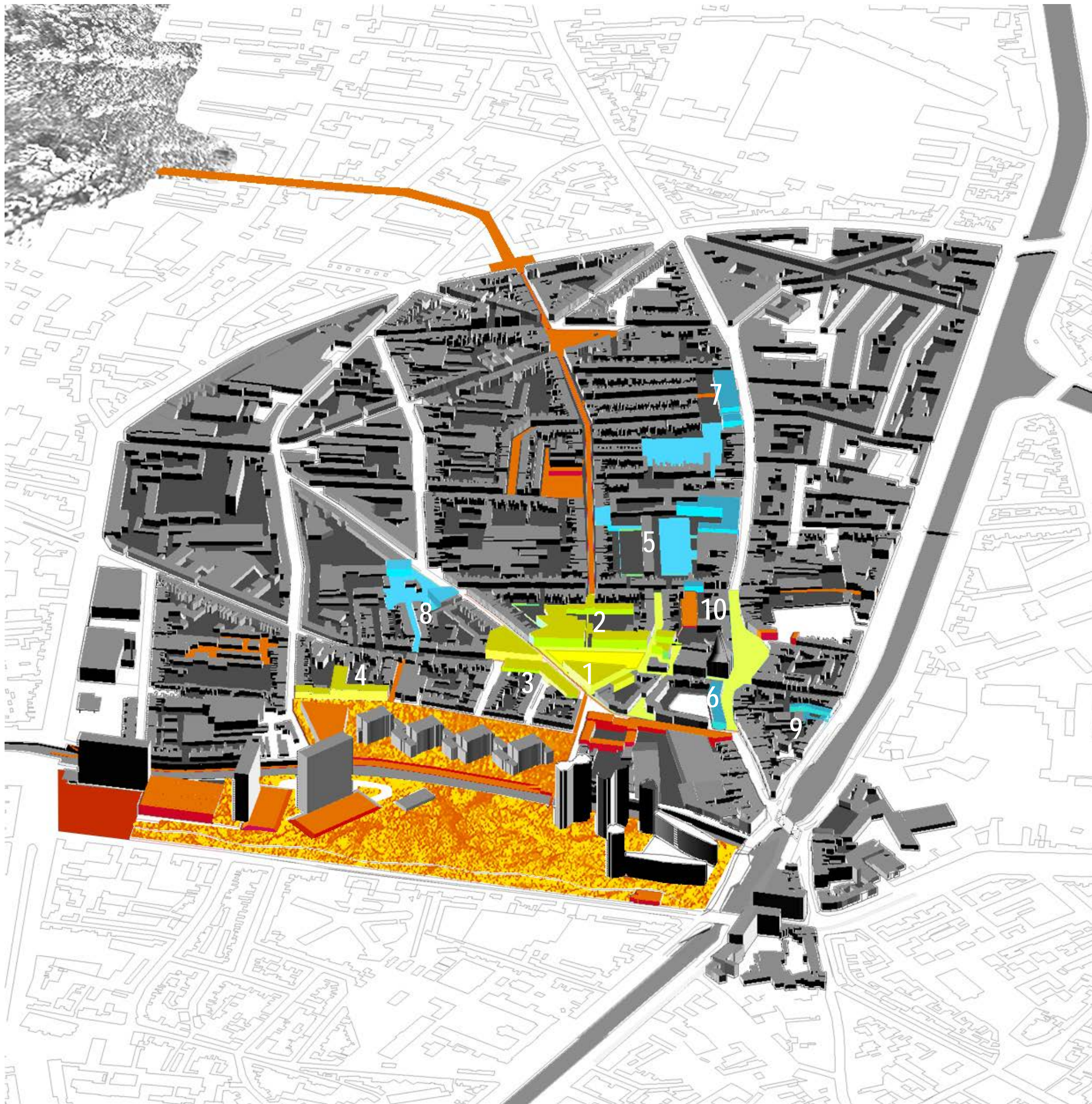
5 AANLEG GB PARK
 Aanleg sportvelden dak GB
 Aanleg parking GB
 Aanleg park rondom woonblokken
 RAMING: 88.502.000 BF

6 INKOM PARK GROENDREEF
 afwerking koppen / internetcenter
 RAMING: 14.040.000 BF

TOTAAL: 1.297.740.000 BF

LEGENDE

-  BELEIDSOPTIES
-  BESTAANDE TOESTAND
-  STRUCTURERENDE INGREPEN
-  STRUCTUURONDERSTEUNENDE INGREPEN
-  GECUMULEERDE VERNIEUWDE TOESTAND
(dit zijn de ingrepen welke in een vorige fase reeds werden gerealiseerd)



FASE 2013



structurerende projecten

- 1 MATHILDEPLEIN
 Mathildeplein
 Nieuwbouw Bibliotheek
 Doorgang en Nieuwbouw Sociale dienst
 Nieuwbouw Front Kringloopcentrum
 Nieuwbouw Hoek Drongense Steenweg
 Globale Heraanleg openbaar domein Kern

RAMING : 664.464.000 BF

- 2 KRINGLOOPCENTRUM
 Herstructureren Kringloopcentrum
 Cultureel Centrum

RAMING: 367.807.000 BF

- 3 FRONT VLASHAARD
 front mathildeplein vlashaard

RAMING: 328.527.000 BF

- 4 VLASHAARD BEDRIJFSEILAND

RAMING: 179.685.000 BF

structuurondersteunende projecten

- 5 SCHOOLBLOK
 Slopen en herinrichten park garageblok
 Aanleg parking Schoolblok
 Nieuwbouw bevrijdingslaan
 Nieuwbouw Kastanjestraat

RAMING: 578.100.000 BF

- 6 FRONT PHOENIXSTRAAT

RAMING: 115.513.000 BF

- 7 KOP S-BLOKKEN RESEDASTRAAT

RAMING: 242.718.000 BF

- 8 PARK BUURTCENTRUM

RAMING: 115.513.000 BF

- 9 ZUIDKAAI
 Beluikwoningen

RAMING: 84.945.000 BF

- 10 BEBOUWING AAMBEELDSTRAAT

RAMING 23.037.000 BF

TOTAAL: 2.700.309.000 BF

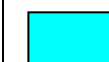
LEGENDE



BESTAANDE TOESTAND



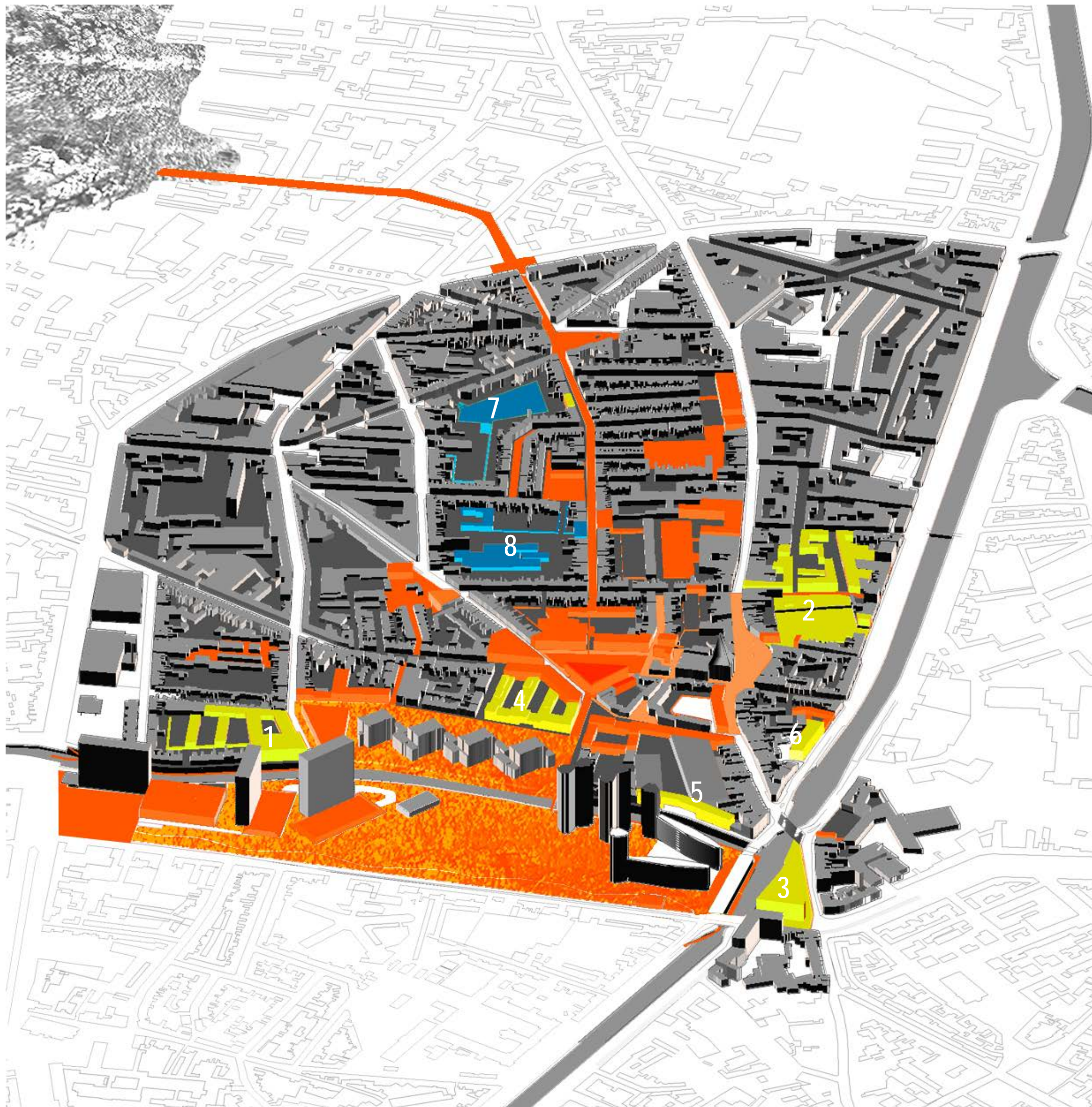
STRUCTURERENDE INGREPEN



STRUCTUURONDERSTEUNENDE INGREPEN



GECUMULEERDE VERNieuwe toestand
 (dit zijn de ingrepen welke in een vorige fase reeds werden gerealiseerd)



structurerende projecten

1 LEIEKAAI Nieuwbouw Leiekaai Nieuwbouw bedrijfsgebouwen Aanleg Parkhof	RAMING : 872.221.000 BF
2 GROENDREEF Aanleg en uitbreiding park Nieuwbouw en herstructureren	RAMING: 449.067.000 BF
3 1000 VUREN Nieuwbouw Superblok Aanleg openbaar domein verlagen kade omleiden verkeer	RAMING: 1 433.360.000 BF
4 PARKFRONT VLASHAARD Nieuwbouw wonen en bedrijvigheid	RAMING: 455.826.000 BF
5 NIEUWBOUW VOORZIJDENAM Nieuwbouw Nam Aanleg Leiekaai Aanleg Parkhof	RAMING: 320.984.000 BF
6 ZUIDKAAI Nieuwbouw kaai	RAMING 179.308.000 BF

structuurondersteunende projecten

7 SPORTBLOK Aanleg parking/sportvelden Aanleg Parkhof	RAMING: 221.137.000 BF
8 PAUVERSBLOK Aanleg park Herstructureren bestaande gebouwen	RAMING: 542.666.000 BF
TOTAAL: 4.474.569.000 BF	

LEGENDE

	BESTAANDE TOESTAND
	STRUCTURERENDE INGREPEN
	STRUCTUURONDERSTEUNENDE INGREPEN
	GECUMMULEERDE VERNIEUWDE TOESTAND (dit zijn de ingrepen welke in een vorige fase reeds werden gerealiseerd)

ESSENTIËLE PROJECTEN

essentiële projecten

1 MATHILDEPLEIN

aanleg plein en parking
 nieuwbouw bibliotheekblok
 doorsteek en nieuwbouw Sociale dienst
 front kringloopcentrum
 heraanleg publiek domein kerngebied

2 WEVERSTRAAT

verbreden weverstraat
 Binnenhofwoningen
 Nieuwbouw achterzijde Nam

3 RUGGENGRAAT + KRINGLOOPCENTRUM

aanleg voetgangersbrug
 doorgang kringloopcentrum
 TheaterCentrum kringloopcentrum
 Herinrichten fonteinplein
 Herinrichten openbaar domein ruggengraat

4 NIEUWE HAARD

ondergrondse parking
 parkaanleg



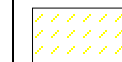
5 JAAGPAD LEIEKAAI

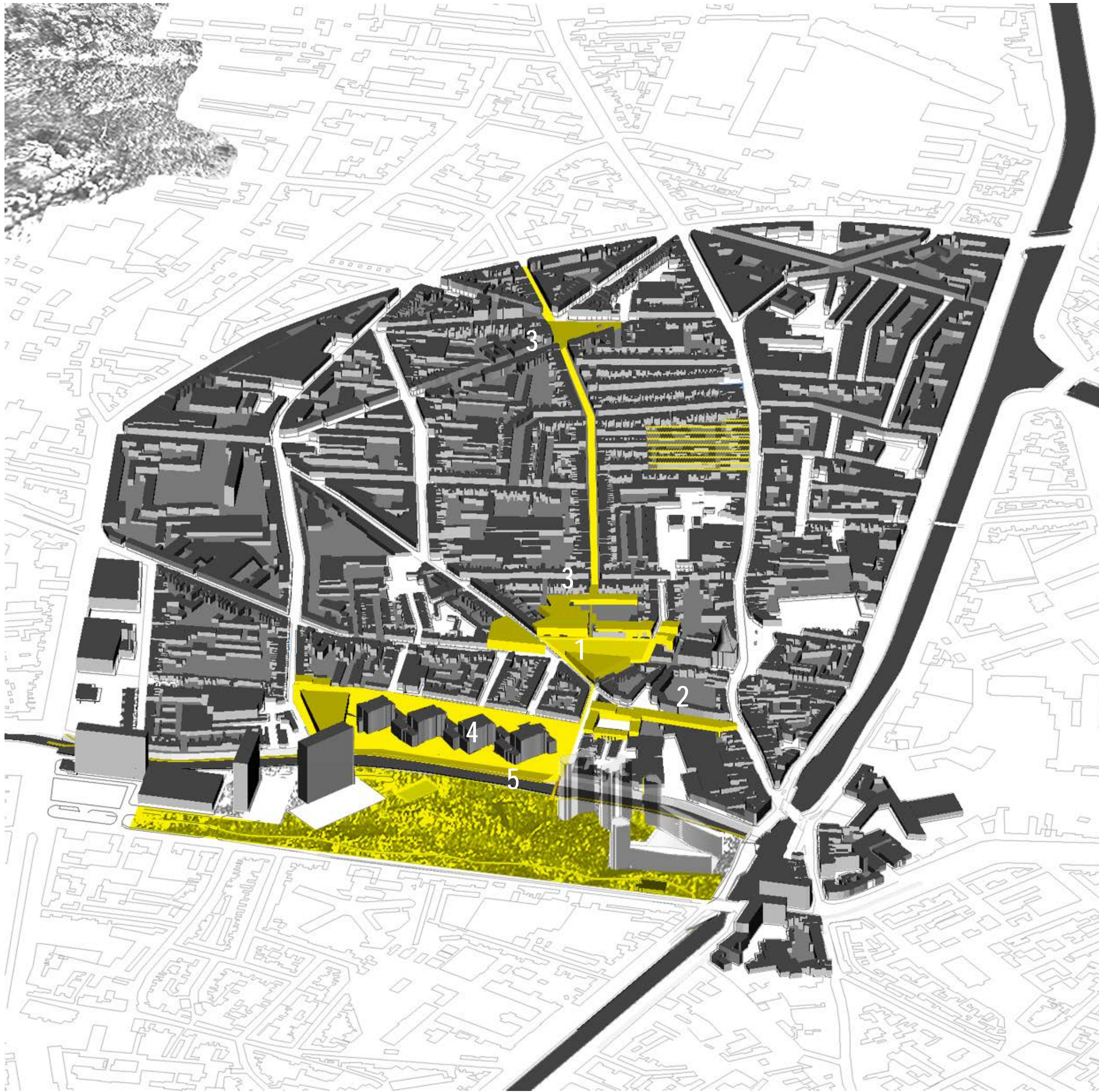
raming per fase

RAMING fase 2001: 94.882.000 BF
 RAMING fase 2007: 633.663.000 BF
 RAMING fase 2013: 1.032.271.000 BF
 RAMING fase 2032: 0 BF

RAMING TOTAAL: 1.760.816.000 BF

LEGENDE

-  BESTAANDE TOESTAND
-  ESSENTIELE INGREPEN
-  BOUWBLOK PILOOTPROJECT



RAMING 1000 VUREN / GROENE VALLEI

NIEUWBOUW

TE SLOPEN

FINANCIËLE HAALBAARHEID



INTERVENTIEZONE	ZONE	ONTWERP	FASE	BESCHRIJVING	NIEUWBOUW								TE SLOPEN							OPPERVLAKTE m²	PRJUS/OPP Bifm²	PRJUS/TUK BI	SUBTOTAAL	TOTAALPRIJS PER PROJECT
					AANTAL WOONLAGEN	AANTAL BOUWLAGEN	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRIJFSRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRIJFSRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²					
1000 VUREN	1	1000 Vuren	2032	verwerven en slopen 1000 Vuren gedeelte Phoenixstraat		1		0											1957	20000			39.140.000	1.433.360.000
	1	1000 Vuren	2032	verwerven en slopen gedeelte Begijnhoflaan		1													874	30000			26.220.000	
	1	1000 Vuren	2032	Verlagen en Aanleg van de kaaien 1000 Vuren		1		0			983								983	20000			19.660.000	
	1	1000 Vuren	2032	Pleinaanleg 1000 Vuren, inrichten Tramhalte		1		0			3718								3718	4000			14.872.000	
	1	1000 Vuren	2032	Straataanleg 1000 Vuren		1		0											5287	4000			21.148.000	
	1	1000 Vuren	2032	Nieuwbouw 1000 Vuren gedeelte Phoenixstraat	6	12	90	250	3760	3760	3760								1880	40000			902.400.000	
	1	1000 Vuren	2032	Nieuwbouw 1000 Vuren gedeelte Begijnhoflaan	6	12	40	50	1708	1708	1708								854	40000			409.920.000	
	1	Hogeschool	2007	Uitbreiding Hogeschool / Afwerking wachtgevel	3	5	5	0			390								195	10000			9.750.000	9.750.000
	GROEN VALLEI	2	Kaaipark	2032	Verlagen en Aanleg Kaai Groene Vallei + Coupure, Omleiden verkeer		1		0			4930							4930	20000			98.600.000	98.600.000
2		Jaagpad	2001	Aanleg Jaagpad LeieKaai Oost		1		0			932							932	8000			7.456.000	62.640.000	
2		Jaagpad	2001	Aanleg Jaagpad LeieKaai West		1		0			5023							5023	8000			40.184.000		
2		Jaagpad	2001	Aanleg FietsBrug Leiestraat		1		1										245		15000000			15.000.000	
2		Sportdak	2007	Onderhandelen GB realiseren sportdak en herinrichting plein		1		0										19471					-	91.642.000
2		Parking&Park	2007	Onderhandelen herstructurering Groene Vallei deel bestaande bouwblokken		1		0										15882					-	
2		Parking&Park	2007	Herstructureren wegeninfrastructuur en groenaanleg bouwblokken Groene Vallei		1		0			16650							16650	3000				49.950.000	
2		Parking&Park	2007	Aanleg Parking Bouwblokken Groene Vallei		1		70						94				2532	3000				7.596.000	
2		Sportdak	2007	Aanleg Sportvelden Dak GB, Voorzien van Twee toegangen		1		0			4684							4684	5000				23.420.000	
GENTSE HAARD	8	Park Gentse Haard	2001	Onderhandelen Met Gentse Haard Over uitbreiding Parking		1		0										22362					-	715.061.000
	8	Park Gentse Haard	2007	Uitgraven bestaande Parking en Aanleg Nieuwe Parking		1		210										10472		500000			105.000.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Voetgangersdoorsteek Gentse Haard		1		0						1				56	17000				952.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Voetgangersdoorsteek Gentse Haard		1		0						1				50	17000				850.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Aanleg openbaar park		1		0			15841							7006					-	
	8	Park Gentse Haard	2007	Herinrichten Vlashaardstraat		1		0										2324	3000				6.972.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Hertinrichten Verbinding Vlashaardstraat-Lieremanstraat		1		0										703	3000				2.109.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Verwerven + slopen Bebouwing Leiekaai		1		0						20	14	0	0	1767	3734	17000			63.478.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Nieuwbouw Woningblok Front LeieKaai / Gentse Haard	5	6	60	0										2615	30000				470.700.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Aanleg uitbreiding Parking		1		100										4318		500000			50.000.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Aanleg en verlengen parkgebied onder het bouwblok		1		0			4856							4856					-	
	8	Park Gentse Haard	2007	Aanleg FietsBrug GB		1		1										248		15000000			15.000.000	
	8	Park Gentse Haard	2007	Slopen Fietsbrug GB		1		1										121					-	

RAMING LEIEKAAI

NIEUWBOUW

TE SLOPEN

FINANCIËLE HAALBAARHEID



INTERVENTIEZONE	ZONE	ONTWERP	FASE	DETAIL	AANTAL WOONLAGEN	AANTAL BOUWLAGEN	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRIJFSRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRIJFSRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²	OPPERVLAKTE m²	PRIJS/OPP Bf/m²	PRIJS/STUK Bf	SUBTOTAAL	TOTAALPRIJS PER PROJECT		
NAM BLOK	3	Binnenhofwoningen	2007	Verwerven en slopen Driehoekig blok Kettingstraat		1	0							40	6	0	0	0		359	2779	17000		47.243.000	212.219.000		
	3	Binnenhofwoningen	2007	Nieuwbouw Binnenhofwoningen Kettingstraat	3	3	40	0														1821	30000		163.890.000		
	3	Binnenhofwoningen	2007	Aanleg Semi Publiek Binnenhof Kettingstraat		1	0					1086											1086	1000		1.086.000	
	3	Nam	2032	Verwerven en Slopen Parkfrontwoningen palend aan Nam		1	0								18	3	0	0	0		97	1386	17000		23.562.000	461.340.000	
	3	Nam	2001	onderhandelen met de Nam over mogelijke uitbreidingen Voorzijde		1	0																5433			-	
	3	Nam	2001	onderhandelen met de Nam over mogelijke uitbreidingen Achterzijde		1	0																6873			-	
	3	Nam	2007	Verwerven & Slopen Hoekgebouwen Kettingstraat-Phoenixstraat		1	0								8	0	219	0	96		153	474	17000		8.058.000		
	3	Nam	2032	Nieuwbouw Woningen ParkFront	4	5	23	0															685	30000		102.750.000	
	3	Nam	2007	Nieuwbouw Woningblok met voorzieningen Achterkant NAM	3	4	30	0															1246	30000		149.520.000	
	3	Nam	2032	Nieuwbouw Woningen front NAM	4	5	40	0															1183	30000		177.450.000	
	3	Parkeerhof	2032	Verwerven Binnengebied Garageboxen		1	0							0	21	0	0	0		33	2091	10000		20.910.000	26.024.000		
	3	Parkeerhof	2032	Aanleg Binnengebied Garageboxen		1	31															1563	3000		4.689.000		
	3	Parkeerhof	2032	Aanleg Tuinen		1						425										425	1000		425.000		
	3	Drongense Steenweg	2013	Herinrichten Kettingstraat		1	0															2499	3000		7.497.000	7.497.000	
	3	Leiekaai	2007	Herinrichten Leiestraat		1	0															2421	3000		7.263.000	13.188.000	
	3	Leiekaai	2007	Herinrichten straat LeieKaai		1	0															1975	3000		5.925.000		
	5	Vlashaard	2013	Verwerven & slopen Bebouwing Mathildeplein		1	0								37	4	218	0	248		627	2871	17000		48.807.000	784.353.000	
VLASHAARD 1	5	Vlashaard	2013	Nieuwbouw Woningen Front Mathildeplein	3	4	55	0														2331	30000		279.720.000		
	5	Vlashaard	2013	Nieuwbouw Wonen + Bedrijvigheid binnengebied		3	0	0	2013														671	30000		60.390.000	
	5	Vlashaard	2032	verwerven & slopen bebouwing Front Vlashaard		1	0								27	2	0	0	0		268	1363	17000		23.171.000		
	5	Vlashaard	2032	Nieuwbouw Woningbouw Front Vlashaard	4	4	50	0															1545	30000		185.400.000	
	5	Vlashaard	2032	Verwerven & slopen bebouwing binnengebied		1	0								7	2	0	0	0		332	876	17000		14.892.000		
	5	Vlashaard	2032	Verwerven & slopen bebouwing binnengebied		1	0								13	0	0	0	0		497	1334	17000		22.678.000		
	5	Vlashaard	2032	Verwerven & slopen bebouwing binnengebied		1	0								14	0	0	0	0		510	1355	17000		23.035.000		
	5	Vlashaard	2032	Nieuwbouw Wonen + Bedrijvigheid binnengebied		2	0	0	2192														1096	30000		65.760.000	
	5	Vlashaard	2032	Nieuwbouw Wonen + Bedrijvigheid binnengebied		2	0	0	1730														865	30000		51.900.000	
	5	Vlashaard	2032	herinrichten straten Parkhof doorgangen		1	30																1503	3000		4.509.000	
	5	Vlashaard	2032	herinrichten straten Parkhof doorgangen		1	19																951	3000		2.853.000	
	5	Vlashaard	2032	Aanleg Tuinen 1 binnengebied		1							821										821	1000		821.000	
	5	Vlashaard	2032	Aanleg Tuinen 2 binnengebied		1							417										417	1000		417.000	
VLASHAARD 2	7	Bedrijfseiland	2001	onderhandelen / verwerven doorsteek Drongense Steenweg naar Gentse Haard		1	0															1772			-	179.685.000	
	7	Bedrijfseiland	2001	Onderhandelen : verwerven garageboxen bedrijvencentrum		1	0															3365			-		
	7	Bedrijfseiland	2013	Nieuwbouw Front Vlashaard Woningen + Bedrijvigheid	2	4	20	0														1128	30000		135.360.000		
	7	Bedrijfseiland	2013	Nieuwbouw Vlashaard Woningen Lieremanstraat	3	3	10	0															438	30000		39.420.000	
	7	Bedrijfseiland	2013	Aanleg Parkhof Bedrijvencentrum		1	33																1635	3000		4.905.000	
LEIEKAAI	9	Leiekaai	2032	verwerven & slopen		1	0							9	130	0	2510	0		14	10751	17000		182.767.000	872.221.000		
	9	Leiekaai	2032	Nieuwbouw Woningblok Front Leiekaai	5	5	60	0														3673	30000		550.950.000		
	9	Leiekaai	2032	Nieuwbouw Bedrijvigheid + Wonen		2	0	0	1760													880	30000		52.800.000		
	9	Leiekaai	2032	Nieuwbouw Bedrijvigheid + Wonen		2	0	0	1220														610	30000		36.600.000	
	9	Leiekaai	2032	Nieuwbouw Bedrijvigheid + Wonen		2	0	0	1296														648	30000		38.880.000	
	9	Leiekaai	2032	Aanleg Parkhof Binnengebied		1	147																7364	1000		7.364.000	
	9	Leiekaai	2032	Aanleg Private Tuinen		1							169										169	1000		169.000	
	9	Leiekaai	2032	Herinrichten straat LeieKaai		1	0																2691	1000		2.691.000	
	9	Jeugdhuys	2001	Onderhandelen / Verwerven doorsteek Garageboxen naar jeugdhuys		1	0																4237			-	2.112.000
	9	Jeugdhuys	2001	Minimale Aanleg Garageboxen doorsteek Jeugdhuys		1	22																1079	1000		1.079.000	
9	Jeugdhuys	2001	Minimale Aanleg Garageboxen doorsteek Jeugdhuys		1	10																498	1000		498.000		
9	Jeugdhuys	2001	Doorsteken jeugdhuys		1	0					535											535	1000		535.000		

INTERVENTIEZONE	ZONE	ONTWERP	FASE	DETAIL	NIEUWBOUW								TE SLOPEN								OPPERVLAKTE m²	PRIJS/OPP BI/m²	PRIJS/STUK BI	SUBTOTAAL	TOTAALPRIJS PER PROJECT
					AANTAL WOONLAGEN	AANTAL BOUWLAGEN	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRIJFSRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRIJFSRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²					
WEVERSTRAAT	13	Front Phoenixstraat	2013	verwerven & slopen woningen phoenixstraat		1	0												809	17000		13.753.000	115.513.000		
	13	Front Phoenixstraat	2013	Nieuwbouw Woningen Front Phoenixstraat	3	4	20	0	750										848	30000		101.760.000			
	13	Front Phoenixstraat	2013	Aanleg Parkhof bestaande parking, bouw van bergingen en fietstallingen		0	44												2203	2000		-			
	13	Front Mathildeplein	2013	verwerven & sloop bestaande bebouwing Mathildeplein		1	0												338	17000		5.746.000	47.986.000		
MATHILDEPLEIN	13	Front Mathildeplein	2007	Nieuwbouw woningen Mathildeplein	3	4	10	0	352										352	30000		42.240.000			
	14	Mathildeplein	2013	verwerven & slopen bestaande bebouwing driehoekig blok Mathildeplein		1	0												2882	17000		48.994.000	391.128.000		
	14	Mathildeplein	2013	Nieuwbouw Overdekte markt: Bibliotheek, Post, markt en woningen	1	4	10	0			2384								1192	35000		166.880.000			
	14	Mathildeplein	2013	verwerven & slopen bestaande bebouwing mathildeplein		1	0												1160	17000		19.720.000			
	14	Mathildeplein	2013	Aanleg ondergrondse parking Mathildeplein		1	130												6819	500000		65.000.000			
	14	Mathildeplein	2013	Aanleg Mathildeplein, aanleg openbaar domein kern, heraanleg Seghersplein		1	0				16836								16836	5000		84.180.000			
KERK	14	Mathildeplein	2013	Herinrichten straat Drongense Steenweg		1	0											2118	3000		6.354.000				
	15	Parochie	2001	raadplegen en onderhandelen omwonenden		1	0												4493			-	25.390.000		
	15	Parochie	2013	verwerven & slopen bestaande woningen inkom parkhof		1	0												381	17000		6.477.000			
	15	Parochie	2013	Nieuwbouw Woningen entree Parkhof	2	3	3	0											184	30000		16.560.000			
	15	Parochie	2007	aanleg bestaand parhof bewoners		1	22												1094	1000		1.094.000			
KRINGLOOPCENTRUM	15	Parochie	2007	aanleg semi punbliek groen parochiepark		1	0				1259								1259	1000		1.259.000			
	17	Kringloopcentrum	2001	onderhandelen herstructurering Kringloopcentrum		1	0												3798			-	367.807.000		
	17	Kringloopcentrum	2001	onderhandelen Theatercentrum Vieze Gasten		1	0												462			-			
	17	Kringloopcentrum	2007	herstructureren kringloopcentrum, doorgang en renovatie	0	3	0	0	968										968	20000		58.080.000			
	17	Kringloopcentrum	2001	openbaar maken binnenhof kringloopcentrum		1	0				1417								1417			-			
	17	Kringloopcentrum	2013	Verwerven & slopen bestaande garageboxen kringloopcentrum		1	0												48	1833	17000	31.161.000			
	17	Kringloopcentrum	2013	aanleg Theaterbinnenhof Vieze Gasten		1	25				1252								1252	2000		2.504.000			
	17	Kringloopcentrum	2013	renovatie theatercentrum de Vieze Gasten	0	3	0	0											466	2000		2.796.000			
	17	Kringloopcentrum	2013	Verwerven & slopen bestaande bebouwing Pierkesstraat		1	0												48	1259	17000	21.403.000			
BUURTCENTRUM	17	Kringloopcentrum	2013	verwerven & slopen bestaande bebouwing pierkestraat 2		1	0												599	17000		10.183.000			
	17	Kringloopcentrum	2013	Nieuwbouw doorgang Kringloopcentrum Mathildeplein: Publieke Functie en woningen	3	4	20	0			616								616	30000		73.920.000			
	17	Kringloopcentrum	2013	Nieuwbouw Centrum Kringloopcentrum: theaterzaal, bestaand cafe, woningen	2	3	10	0			2500								1864	30000		167.760.000			
	16	Front Mathildeplein	2013	Verwerven en slopen bestaande hoekgebouwen Drongense Steenweg		1	0												1630	17000		27.710.000	225.350.000		
	16	Front Mathildeplein	2007	Nieuwbouw Hoekgebouw Drongense Steenweg: Wonen	3	4	30	0	1500										1647	30000		197.640.000			

RAMING GROENDREEF

NIEUWBOUW

TE SLOPEN

FINANCIËLE HAALBAARHEID



INTERVENTIEZONE	ZONE	ONTWERP	FASE	DETAIL	NIEUWBOUW								TE SLOPEN						FINANCIËLE HAALBAARHEID			
					AANTAL WOONLAGEN	AANTAL BOUWLAGEN	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRIJFSRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRIJFSRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²	OPPERVLAKTE m²	PRIJS/OPP Bf/m²
ZUIDKAAI	10	Decordier	2013	Verwerven & slopen Gebouwen Decordier		1		0										1558	17000		26.486.000	84.945.000
	10	Decordier	2013	Nieuwbouw BeluikWoningen Zuidkaai	3	3	10	0	930									310	30000		27.900.000	
	10	Decordier	2013	Nieuwbouw BeluikWoningen Zuidkaai	3	3	10	0										324	30000		29.160.000	
	10	Decordier	2013	Aanleg Parkhof Beluikwoningen Zuidkaai		1		26										1321	1000		1.321.000	
	10	Decordier	2013	Aanleg Parkhof Beluikwoningen Zuidkaai		1		5										78	1000		78.000	
	10	Front Zuidkaai	2032	Verwerven & slopen Front Zuidkaai		1		0										874	17000		39.508.000	179.308.000
	10	Front Zuidkaai	2032	Nieuwbouw front Zuidkaai	3	5	20	25										932	30000		139.800.000	
	10	Front Zuidkaai	2032	Aanleg semi-publiek groen Front Zuidkaai		0		0		1489							1489	2000		-		
GROENDREEF	12	Park Groendreef	2032	verwerven en slopen binnengebied garageboxen Groendreef		1		0									24	5266	10000	52.660.000	256.343.000	
	12	Park Groendreef	2001	onderhandelen en bouw bedrijvigheid en wonen bestaande Bedrijven Groendreef		1		0										3135			-	
	12	Park Groendreef	2007	Verwerven private tuin voor uitbreiding parkgebied		1											1679	1679	17000	28.543.000		
	12	Park Groendreef	2032	Aanleg publiek parkuitbreiding Groendreef		1		0		2231								2231	2000		4.462.000	
	12	Park Groendreef	2032	Nieuwbouw Woningen Park Groendreef	3	3	15	0										646	30000		58.140.000	
	12	Park Groendreef	2032	Nieuwbouw Woningen Park Groendreef	3	3	30	0										1228	30000		110.520.000	
	12	Park Groendreef	2032	Aanleg privaat groen woningen Park Groendreef		1				596								596	1000		596.000	
	12	Park Groendreef	2032	Aanleg privaat groen woningen Park Groendreef		1		0		312								312	1000		312.000	
	12	Park Groendreef	2032	Aanleg Parkhof woningen park groendreef		1		10										370	3000		1.110.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	Verwerven & slopen bestaande woningen kop		1		0										249	813	17000	13.821.000	106.337.000
	12	Doorsteek Groendreef	2032	Nieuwbouw woningen Kop	2	3	8	0	454									454	30000		40.860.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	Aanleg privaat groen Kop		1		0		310								310	1000		310.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	herstructureren bestaande bedrijvigheid Groendreef	2	3	10	0	570									570	20000		34.200.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	Aanleg Parkhof bestaande bedrijven Groendreef		1		25										1236	2000		2.472.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	Aanleg Parkhof bestaande bedrijfslofts		1		26										1307	2000		2.614.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	Nieuwbouw Wonen Groendreef	2	3	2	0	134									134	30000		12.060.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	Onderhandelen doorsteken bestaand binnengebied bedrijfslofts		1		0										2377			-	86.387.000
	12	Doorsteek Groendreef	2032	herstructureren bestaande bedrijfslofts	2	3	9	0	525									525	20000		31.500.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	herstructureren bestaande bedrijfsloftwoningen	2	3	3	0	205									205	20000		12.300.000	
	12	Doorsteek Groendreef	2032	herstructureren bestaande bedrijfsloftwoningen	2	3	6	0	372									372	20000		22.320.000	
12	Doorsteek Groendreef	2032	Aanleg privaat groen nieuwbouw bedrijfslofts		1		0			377							377	1000		377.000		
12	Doorsteek Groendreef	2032	Nieuwbouw Loftwoningen Bestaande bedrijfspanden	2	3	4	0	663									221	30000		19.890.000		
12	Inkom Park Groendreef	2007	Nieuwbouw communicatiecentrum	0	3	0	0		261								87	30000		7.830.000	14.040.000	
12	Inkom Park Groendreef	2007	Nieuwbouw Woning Seghersplein	2	3	1	0	69									69	30000		6.210.000		

RAMING FONTEINEPLEIN

NIEUWBOUW

TE SLOPEN

FINANCIËLE HAALBAARHEID



INTERVENTIEZONE	ZONE	ONTWERP	FASE	DETAIL	AANTAL WOONLAGEN	AANTAL BOUWLAGEN	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRUFSGRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²	AANTAL WONINGEN	AANTAL PARKINGS	COMMERCIEEL m²	BEDRUFSGRUIMTE m²	DIENSTEN m²	OPENBARE RUIMTE m²	PRIVATE RUIMTE m²	OPPERVLAKTE m²	PRIJS/OPP Bf/m²	PRIJS/STUK Bf	SUBTOTAAL	TOTAALPRIJS PER PROJECT		
GARAGEBLOK	20	Garageboxen	2007	verwerven & slopen bestaande bebouwing en garageboxen binnengebied		1	0							12	60	103	0	0		273	4983	17000		84.711.000	173.367.000		
	20	Garageboxen	2007	nieuwbouw hoekgebouw bevrijdingslaan	3	4	10	0	300		300											627	30000		75.240.000		
	20	Garageboxen	2013	aanleg semi-publiek park binnengebied		1	0					1981										1981	2000		3.962.000		
	20	Garageboxen	2013	aanleg parkhof binnengebied		1	20																2227	3000		6.681.000	
	20	Garageboxen	2013	heraanleg bestaande beluikstraten		1	10																404	3000		1.212.000	
	20	Garageboxen	2013	heraanleg bestaande beluikstraten		1	10																436	3000		1.308.000	
	20	Garageboxen	2013	aanleg private tuinen		1	0						253										253	1000		253.000	
BELUIKBLOK	21	FilipsSquare	2013	verwerven & slopen bestaande bebouwing beluikblok		1	0							21	0	0	0	114		470	1908	17000		32.436.000	58.848.000		
	21	FilipsSquare	2013	Nieuwbouw afwerking achterkant FilipsSquare	2	2	7	0														233	30000		13.980.000		
	21	FilipsSquare	2013	aanleg private tuinen beluikwoningen		1	0						332										332	1000		332.000	
	21	FilipsSquare	2013	aanleg openbaar groen: FilipsSquare		1	0					1403											1403	2000		2.806.000	
	21	FilipsSquare	2013	omvormen straat tot parkhof		1	21																1030	3000		3.090.000	
	21	FilipsSquare	2007	omvormen straat tot parkhof		1	41																2068	3000		6.204.000	
SPORTBLOK	23	Sportdak	2013	verwerven en slopen garageboxen binnengebied		1	0							0	4	0	0	0		308	2605	17000		44.285.000	103.176.000		
	23	Sportdak	2013	verwerven & slopen bestaande bebouwing doorsteek kastanjestraat		1	0															217	17000		3.689.000		
	23	Sportdak	2032	aanleg half verzonken parking		1	150															3446	9000		31.014.000		
	23	Sportdak	2032	aanleg sportplatformvoorzieningen		1	0				3508												3508	1000		3.508.000	
	23	Sportdak	2032	nieuwbouw woningen doorsteek kastanjestraat	2	3	4	0															226	30000		20.340.000	
	23	Sportdak	2032	aanleg doorsteek naar Kastanjestraat		1	0					170											170	2000		340.000	
	23	Centraal Park & Parking	2013	verwerven en slopen bestaande bedrijfspanden Volkstheater		1	0								0	0	0	0	0		0	2297	17000		39.049.000	117.961.000	
23	Centraal Park & Parking	2032	aanleg semi-publiek centraal park		1	0					1405											1405	2000		2.810.000		
23	Centraal Park & Parking	2032	aanleg parkhof Burik		1	10																445	3000		1.335.000		
23	Centraal Park & Parking	2013	verwerven en slopen garageboxen binnengebied		1	0														533	3859	17000		65.603.000			
23	Centraal Park & Parking	2032	aanleg parkhof binnengebied		1	50																2480	3000		7.440.000		
23	Centraal Park & Parking	2032	aanleg private tuinen, doorsteken, bergingen en fietsenstallingen		1	0						826										826	1000		826.000		
23	Centraal Park & Parking	2032	aanleg private tuinen, doorsteken, bergingen en fietsenstallingen		1	0						898										898	1000		898.000		
S-BLOKKEN	24	Kop S blokken	2013	verwerven & slopen kop small blokken		1	0							39	0	416	0	66		175	2610	17000		44.370.000	246.249.000		
	24	Kop S blokken	2013	nieuwbouw kop small blokken: wonen en diensten	2	4	20	0	1000		1400											1621	30000		194.520.000		
	24	Kop S blokken	2013	aanleg parking achterzijde		1	20																1276	3000		3.828.000	
	24	Kop S blokken	2001	aanleg parkhof		1	24																1177	3000		3.531.000	
FONTEINEPLEIN	27	Fonteineplein	2001	heraanleg fonteineplein		1	0					3446										3446	5000		17.230.000	17.230.000	



MAXIMAAL SCENARIO		TE SLOPEN		NIEUWBOUW						
FASE	ONTWERP	AANTAL WONINGEN	AANTAL WONINGEN	woningtype			woninggrootte			
				GRONDGEBONDEN	SEMI-GRONDGEBONDEN	NIET-GRONDGEBONDEN	1-PERSOONS	2-PERSOONS	3=< PERSOONS	
FASE 2001										
Som FASE 2001		0	0							

FASE 2007	Binnenhofwoningen	40	40		40		10	15	15
	Front Mathildeplein		40			40	9	12	19
	Garageboxen	12	10		10				10
	Hogeschool		5			5		5	
	Inkom Park Groendreef		1	1					1
	Kringloopcentrum		0						
	Nam	8	30			30	5	5	20
	Park Nieuwe Haard	22	60		60		10	20	30
	Parking&Park								
	SchoolParking								
	Sportdak								
Som FASE 2007		82	186	1	110	75	34	57	95
BALANS			104						

FASE 2013	Bedrijfseiland		30		30		5	10	15
	Centraal Park & Parking								
	Decordier	6	20	20			6	6	8
	FilipsSquare	21	7	7			5	2	
	Front Mathildeplein	14							
	Front Phoenixstraat	4	20			20		5	15
	Kop S blokken	39	20		20				20
	Kringloopcentrum	24	30			30	12	13	5
	Mathildeplein	82	10			10	5	5	
	Park Buurtcentrum	9	20		20		8	7	5
	Parochie	2	3			3			3
	SchoolParking	13	30		5	25			30
	Sportdak								
	Vlashaard		55		25	30	10	15	30
	Vlashaard	37							
Som FASE 2013		251	245	27	100	118	51	63	131
BALANS			-6						

FASE 2032	1000 Vuren	120	130			130		10	120
	Centraal Groen	9	5		5				5
	Doorsteek Groendreef 1	7	19	9	10		4	6	9
	Doorsteek Groendreef 2		22		22				22
	Front Zuidkaai	14	20			20	5	10	5
	Leiekaai	9	60		40	20	10	20	30
	Nam	18	63			63	10	20	33
	Park Groendreef	4	45		45				45
	Parkeerhof	0							
	Reconversie Bedrijfspanen		103		103			30	73
	Sportdak		4		4				4
	Uitbreiding School	7	0						
	Vlashaard	61	50		25	25		10	40
	Som FASE 2032		249	521	9	254	258	29	106
BALANS			272						

ESSENTIEEL SCENARIO		TE SLOPE		NIEUWBOUW						
FASE	ONTWERP	AANTAL WONINGEN	AANTAL WONINGEN	woningtype			woninggrootte			
				GRONDGEBONDEN	SEMI-GRONDGEBONDEN	NIET-GRONDGEBONDEN	1-PERSOONS	2-PERSOONS	3=< PERSOONS	
FASE 2001										
Som FASE 2001		0	0							
BALANS			0							

FASE 2007	Binnenhofwoningen	40	40		40		10	15	15
	Front Mathildeplein		30			30	5	10	15
	Garageboxen	12	10		10				10
	Kringloopcentrum		0						
	Nam	8	30			30	5	5	20
Som FASE 2007		60	110		50	60	20	30	60
BALANS			50						

FASE 2013	Front Mathildeplein	7							
	Kringloopcentrum	24	30			30	12	13	5
	Mathildeplein	82	10			10	5	5	
	SchoolParking	13	30		5	25			30
Som FASE 2013		126	70	5	65	17	18	35	
BALANS			-56						

OVERZICHT		te slopen woningen	nieuwe woningen	GRONDGEBONDEN	SEMI-GRONDGEBONDEN	NIET-GRONDGEBONDEN	1-PERSOONS	2-PERSOONS	3=< PERSOONS
MAXIMAAL SCENARIO									
EINDTOTAAL		582	952	37	464	451	114	226	612
SALDO			370						
ESSENTIEEL SCENARIO									
EINDTOTAAL		186	180		55	125	37	48	95
SALDO			-6						

PUBIEK EN PRIVATE FINANCIERING

WINSTGEVENDE PROJECTEN

Voor de winstgevende projecten wordt geopteerd voor een investering van de private sector. Hierdoor worden de publieke financiële middelen zoveel mogelijk aangewend voor die projecten die financieel verlieslatend zijn, maar die op sociaal, economisch en ruimtelijk vlak structurerend zijn.



PUBLIEKE-PRIVATE SAMENWERKING

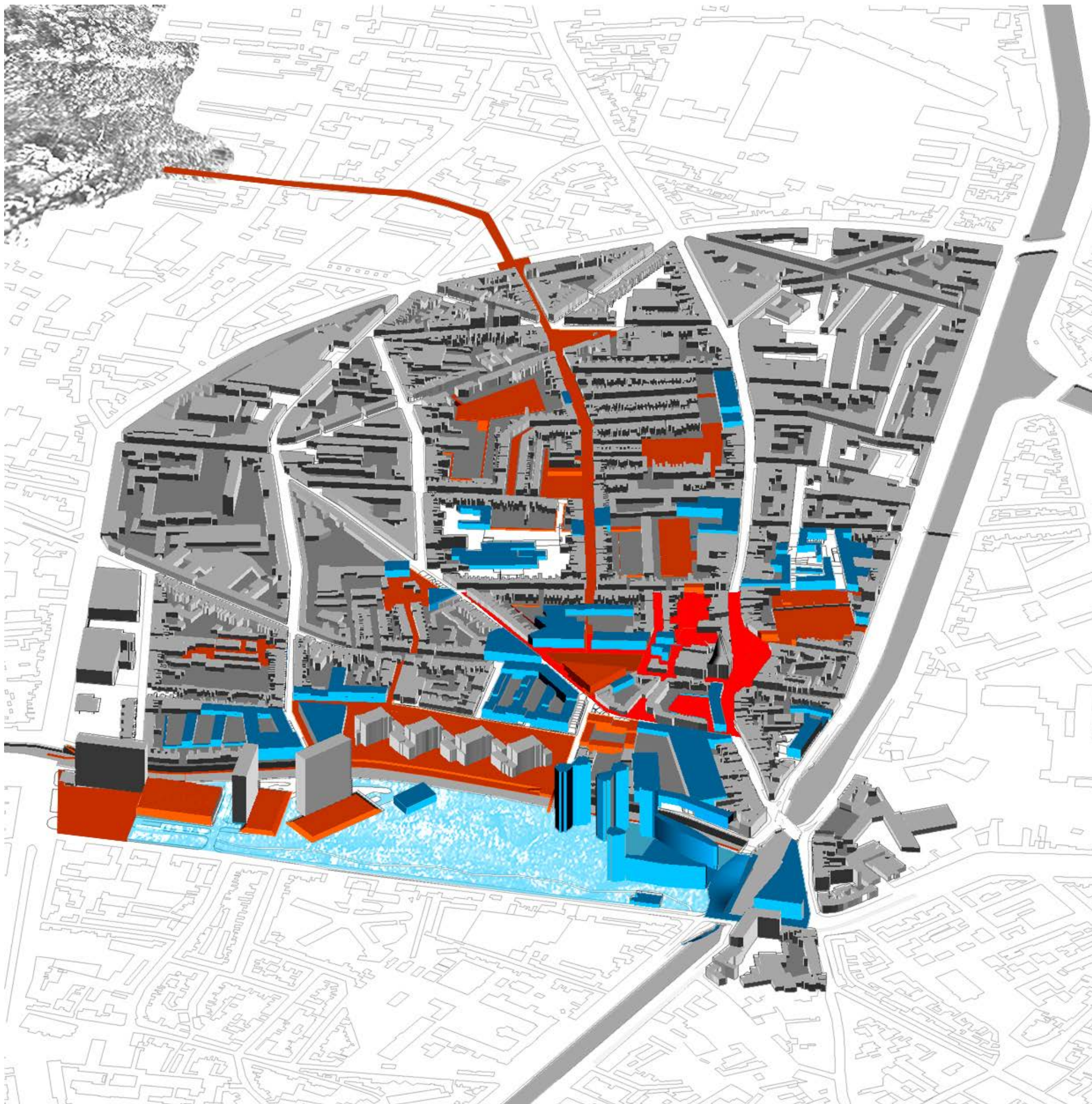
Voor een aantal essentiële projecten die winstgevend zijn, stellen wij een publiek-private samenwerking voor: Kringloopcentrum en Front Mathildeplein. De publiek-private samenwerking moet ervoor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteiten van het plan zoveel mogelijk behouden en versterkt worden, en tevens de mogelijkheid laat dat een deel van de financiële kosten wordt opgevangen door private partners.

OVERZICHT RAMING PUBLIEK-PRIVAAT

FASE	PUBLIEK	PRIVE	TOTAAL
2001	109.333.000	-	109.333.000
2007	494.880.000	802.860.000	1.297.740.000
2013	447.039.000	2.253.270.000	2.700.309.000
2032	348.311.000	4.126.258.000	4.474.569.000
TOTAAL	1.399.563.000	7.182.388.000	8.581.951.000

LEGENDE

-  PUBLIEKE INVESTERING
-  PRIVATE INVESTERING



COMMUNICATIE

-Actief informeren van betrokken administratieve diensten. (i.v.m. Toekennen bouwvergunning)

-Overlegmet in ontwikkeling zijnde plannen: ontwikkeling van Groene Vallei, Huisvesting en straataanleg Kettingstraat.

-ivm ontradings- en stimuleringsbeleid (vb: welke bouwvergunningen kunnen in dit kader nog verleend worden, wat wordt op termijn gesloopt, welke verhuisbeweging wordt gestimuleerd,...en binnen welke termijn gebeurt dit alles) → informeren dienst vergunningen

-Actieve 'horizontale' communicatie tussen de diensten

-Dienst RO – Verkeer: omtrent mobiliteitsplan: vb ivm voorstel wijzigingen tov verkeersleefbaarheidsstudie (wijzigingen in het ruimer kader van de wijk): compatibel met reeds genomen beslissingen, aanbestedingen en andere plannen? Welke afspraken reeds gemaakt met 'Bruggen en Wegen?' Wat kan nog gewijzigd worden?

-Communicatie op terrein:

-ivf wijkplan gesteund door belangrijkste actoren

-Communicatie met belangrijkste partners (strategische projecten):
NAM: gecombineerd woonproject, straten rond bouwblok (Drong.stwg)
Kerkfabriek: project rond recyclagecentrum
scholen: buurtverkeer, gemeenschappelijk gebruik speelruimte

-Overleg met de bevolking - belang opbouwwerk!

-Gesprek ivm ondersteunende maatregelen (flankerende projecten)
betrokken woningmaatschappij: wonen boven diensten/winkels gericht op combineren van wonen met andere activiteiten ipv enkel toe te spitsen op zuivere woonprojecten

STRATEGISCHE PROJECTEN = STIMULEREND BELEID

1 PUBLIEK DOMEIN RUGGENGRAAT (KASTANJESTRAAT-FONTEINEPLEIN)

- = *eigen diensten*

-Kwalitatief ontwerp uitwerken, met basisopties publiek domein hele wijk

-Voorbereiden + realisatie buurtas Fonteinplein – Kastanjestraat

-Vastleggen begroting meerjarenplan fasering uitvoering

2 KRINGLOOPCENTRUM

-*Herorganisatie en inrichting*

-= *samenwerking*

-afspraken doorsteek naar Kringloopcentrum
inrichting buurtcafé in bouwblok kringloopcentrum
aanleg buurtpark

3 MATHILDEPLEIN – BIBLIOTHEEK

-*Aankoopbeleid*

-= *eigen initiatief*

-vastlegging en goedkeuring bibliotheek op buurtas
aankoop panden ivf realisatie Mathildeplein en bibliotheek en omlegging Drongensesteenweg
-opzetten architectuurwedstrijd nieuwe bibliotheek
beperkte uitvoeringsplannen: sloop 2 x small-bouwblokken
...
-kan *juridisch* resulteren in onteigening bouwblokken

4 NAM-BLOK

= *overleg*

-onderhandeling Volkswagengarage voor geïntegreerd project wonen en bedrijvigheid
onderhandelen ivf omleggen Drongensesteenweg en nieuwe wand hierlangs

-kan *juridisch* resulteren in BPA

5 FIETSBRUG OVER LEIE

= *beleidsbeslissing*

-combineren aanleg + onderhandelen bouwmaatschappij woningbouwproject Groene Vallei
1 geïntegreerd plan Groene Vallei met brug in verlengde buurtas, aanleg kaden langs het water
en groeninrichting park

6 FLANKERENDE PROJECTEN – BEGELEIDENDE MAATREGELEN

- Opportuniteiten aangrijpen

-Aankopen strategische panden (wonen boven winkels, wonen aan het water, afwerken hoeken
en doorsteken)

Aankopen in binnengebieden (bowling, garageboxen,...)

-Parkeerplan Brugse Poort
aanpassen parkeerregime
opzetten systemen bewonersparkern

-Aanleg publiek domein:
Erfaanleg tussen small-bouwblokken
Uitwerken doorsteek aan buurthuis, hoekoplossingen

-Ontradings- of stimuleringsbeleid
Ivm vergunningen verbouwen / voorwaarden in bepaalde zones
Ivm vestigen diensten en bedrijvigheid

ORGANISATORISCH



Organisatorische aspecten richten zich zowel op korte als op lange termijn:

Op korte termijn is het belangrijk dat een aantal maatregelen en beleidsbeslissingen worden genomen opdat de opzet van het plan niet zou gehypothekeerd worden, en opdat de wisselwerking met in ontwikkeling zijnde plannen nog mogelijk zou kunnen zijn. Communicatie tussen de verschillende diensten en partners speelt hierin een grote rol.

Een andere belangrijk aspect in de beginfase zijn de beleidsbeslissingen en ondersteunende acties die worden genomen. Daardoor wordt een zekere dynamiek en stimulering ontwikkeld die bijdraagt tot de verdere realisering van de strategische projecten.

BELEIDSBESLISSINGEN

BELEIDSMATREGELEN FASE 2001

Installatie projectgroep Gent-West

- Coördinatie uitwerking structuurschets Gent West
- Ambtelijke werkgroep vanuit diverse stedelijke diensten
- Stuurgroep Gent-West met vertegenwoordigers bevolking

Stedenbouwkundige voorschriften

- Hoekgebouwen aan het Fonteineplein

Ondersteunende maatregelen

- Aangepast plan Groene Vallei, fasering en budgettering
- Integratie Structuurschets Brugse Poort in Ruimtelijk Structuurplan Gent

Vorbereiden van enkele projecten 'Wonen boven Winkels'.

- Bevrijdingslaan

Vorbereiden realisatie buurts Fonteineplein – Kastanjestraat

- Kwalitatief ontwerp uitwerken, met basisopties publiek domein hele wijk
- Doorgang en semi-publiek maken kringloopcentrum
- Vastleggen begroting meerjarenplan fasering uitvoering

Parkeerplan Brugse Poort

- Aanpassen parkeerregime (afschaffen wisselend parkeren)

Uitbouwen pandenfonds

- Mogelijkheden voor rollend fonds voor aankoop en herverkaveling
- Gericht aankoopbeleid, met oog op strategische projecten

Publiek private samenwerking

- Onderhandeling met belangrijke actoren (scholen, parochie, ...)

BELEIDSMATREGELEN FASE 2007

Opzetten systemen bewonersparkeren

Ondersteunende maatregelen

- Aankopen strategische panden (wonen boven winkels, wonen aan het water, afwerking hoeken en doorsteken)
- Aankopen in binnengebieden (bowling, garageboxen, ...)
- Onderhandeling VW- garage voor geïntegreerd project wonen en bedrijvigheid

Uitbouwen pandenfonds

- Mogelijkheden voor rollend fonds voor aankoop en herverkaveling
- Gericht aankoopbeleid, met oog op strategische projecten

Publiek private samenwerking

- Onderhandeling met belangrijke actoren (scholen, parochie, ...)

Ontwikkelen programma's stedelijk wonen

- Pilotprojecten vernieuwende woonvormen
- Uitwerken modellen gemeenschappelijke infrastructuur woningen

VERDERE BELEIDSMATREGELEN

Uitbouwen premiestelsels

- Mogelijkheden voor gediversifieerd premiestelsel (renovatie – nieuwbouw)

Publiek private samenwerking

- Uitwerken enkele vaste werkschema's voor samenwerking met belangrijke actoren
- Financiële constructies voor samenwerking privaatinvesteerdere
- Stimuleringsbeleid particuliere initiatieven

Verder ontwikkelen programma's stedelijk wonen

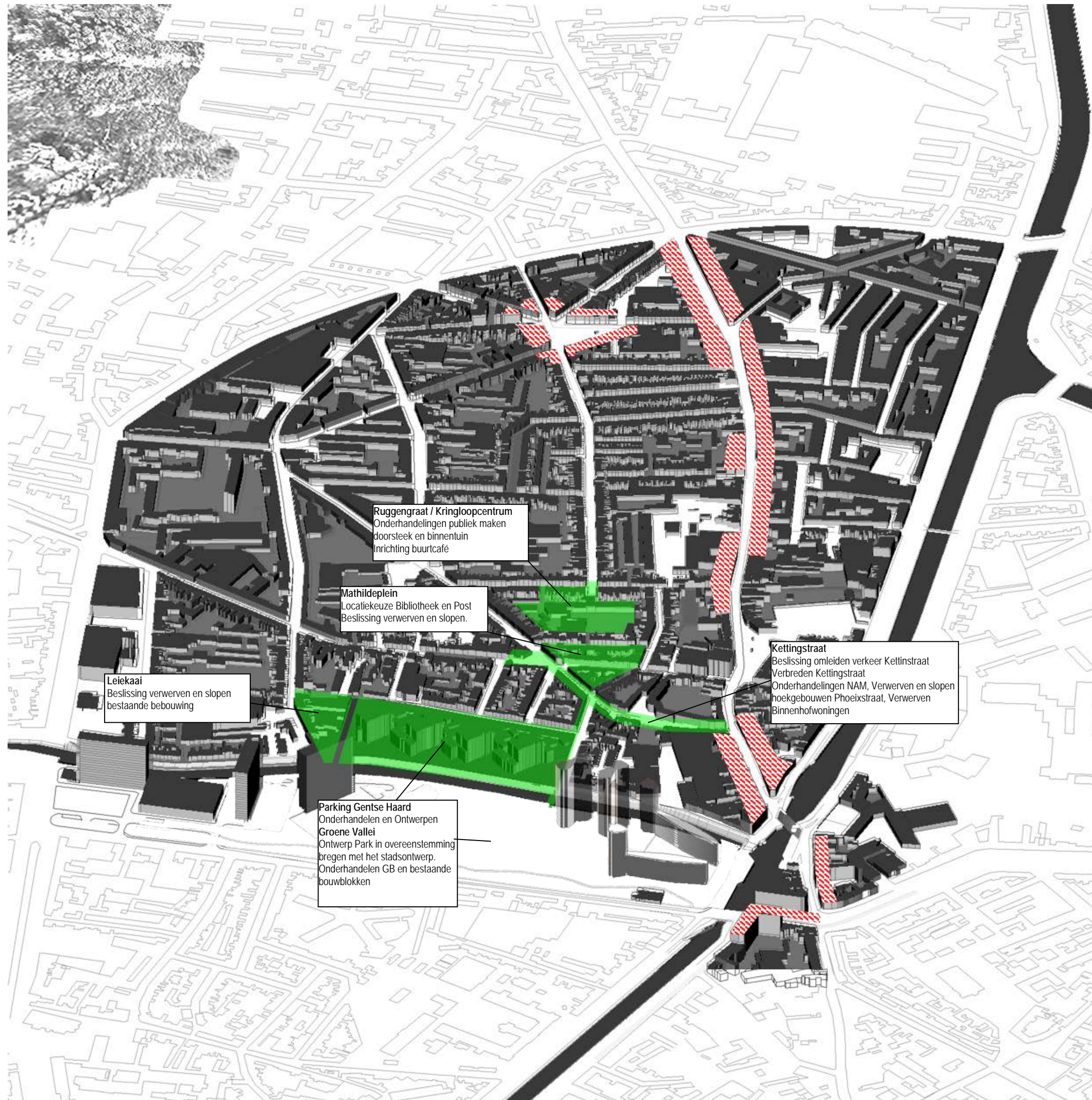
- Evaluatie pilotprojecten vernieuwende woonvormen, aanvulling
- Realisatie modellen gemeenschappelijke infrastructuur woningen



BELEIDSBESLISSINGEN



BOUWVOORSCHRIFTEN / WONEN BOVEN WINKELS



Ruggengraat / Kringloopcentrum
Onderhandelingen publiek maken doorsteek en binnentuin
Inrichting buurtcafé

Mathildeplein
Locatiekeuze Bibliotheek en Post
Beslissing verwerven en slopen.

Leiekaai
Beslissing verwerven en slopen
bestaande bebouwing

Kettingstraat
Beslissing omleiden verkeer Kettingstraat
Verbreiden Kettingstraat
Onderhandelingen NAM, Verwerven en slopen
hoekgebouwen Phoeixstraat, Verwerven
Binnenhofwoningen

Parking Gentse Haard
Onderhandelen en Ontwerpen
Groene Vallei
Ontwerp Park in overeenstemming
bregen met het stadsontwerp.
Onderhandelen GB en bestaande
bouwblokken

ORGANISATIE WERKGROEP

Wie

- stadsdeelregisseur
+ ondersteuning door stedelijke ambtelijke werkgroep
- stadsontwikkelingsbedrijf

Wat

- Ontwerpopdrachten
 - publiek domeinOntwikkelen programma's stedelijk wonen
 - pilotoprojecten vernieuwende woonvormen
- Aankopen door stadsontwikkelingsbedrijf
(zie ook vergelijkende studie stadsontwikkelingsbedrijven van verschillende gemeenten cfr. Bundel visie XIXde eeuwse gordel Gent)

= **grond- en pandenbeleid** → stad kan als stadsontwikkelaar een sturende rol spelen in de gordel dmv 'rollend fonds' met eigen middelen, noodzakelijk om soepel te kunnen inspelen op de markt. (de vrije markt werkt onvoldoende ondersteunend: commercieel succes vertaalt zich snel in hogere prijzen, wat op zijn beurt de groei kan afremmen.)

ADVIES

- Schepen Sas V.R.:
 - Initiatief nemen tot contacteren van minister R.O. Van Mechelen
 - Advies geven omtrent middel van stedelijke ruilverkaveling (+ op te nemen in nieuw decreet!)
 - middelen en instrumenten van hogerop
- Gent neemt initiatief tot samenwerking + inzetten van middelen hiervoor
 - SIF / ...: direct aan te wenden
 - Andere kanalen:
specifieke taken te bespreken bij akkoord projecten en start actiefase
 - Stadsontwikkelingsbedrijf: cf grond- en pandenbeleid / investeringen
 - Privé-investeerders
- = projectgerichte subsidieregeling
De stad kan subsidieregeling uitwerken die projectgericht werkt, ipv de klassieke individuele financiële stimuli. Dvw premies ifv doelstellingen.

VB. MET OOG OP STRUCTURELE VERBETERING VAN EEN GEHEEL

ORGANISATORISCH



.Op lange termijn zal een organisatorische structuur moeten ontstaan waardoor een sturend beleid mogelijk wordt. Deze kan bestaan uit een interne of een externe werkgroep, samengesteld uit de verschillende diensten en partners (privé, publiek, bevolking) die instaat voor de verwezenlijking van het plan. De groep moet onafhankelijk kunnen functioneren zowel financieel als qua beslissingskracht. Hij zorgt zelf voor de aankopen, verkopen, aantrekken van subsidies, partners, stedelijk management.

Het is logisch om de reeds bestaande plannen in deze richting, de zgn wijkontwikkeling, hiervoor aan te wenden. Daarbij wel opgemerkt dat reeds vooraf met de start van een werkgroep moet worden begonnen, gezien het opstarten van een structuur zoals de *wijkontwikkeling* nog enige tijd in beslag zal nemen.

Een andere mogelijkheid of aanvulling zou het gebruik kunnen zijn van het Europese URBAN programma voor de ondersteuning van de stadsontwerpen.

STADSONTWERP

Voor de doorvoering van het stadsontwerp naar de realiteit staan een aantal middelen ter beschikking waaraan voordelen en nadelen aan verbonden zijn. Een van de nadelen van het huidig instrumentarium is dat deze middelen op korte termijn weinig zin hebben. Een goedkeuringsprocedure neemt minimum twee jaar in beslag neemt. Bovendien is de sturende werking van het huidig planningsinstrumentarium (op het niveau van uitvoeringsplannen) achterhaald: ze bieden weinig flexibiliteit, geen faseringsmogelijkheden, enz... In hetgeen volgt wordt een overzicht gegeven van de mogelijke planningsinstrumentaria en hun voor en nadelen met betrekking tot het stadsontwerp

HUIDIGE PLANNINGSCONTEXT

Het Gewestplan is van toepassing op het gebied. Het gebied staat ingekleurd als woonzone

BPA's: In het gebied zijn geen BPA's van toepassing.

M&L: geen beschermde monumenten aanwezig

Huidige bouwvoorschriften

Huidige stedelijke verordeningen

Zie Woonbehoeftestudie Gent: nieuwe verordening ivm verbod van opdelen van woningen (reeds in werking?) → specifiek voordeel voor de wijk?

BESTAANDE JURIDISCHE MIDDELEN

A BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

voordeel: eënduidigheid, rechtszeker,...

nadeel: weinig dynamisch, geen flexibiliteit, gebruik van zinloze voorschriften, weinig slagkracht, geen faseringsmogelijkheden, goedkeuringsprocedure, gedateerd

Zolang er geen definitief goedgekeurd gemeentelijk structuurplan is wordt door de gemeente gebruik gemaakt van bijzondere plannen van aanleg. Het gebruik van BPA's in de klassieke zin heeft weinig zin: de slagkracht en efficiëntie is beperkt en in het kader van stadsvernieuwingsprojecten zinloos. Het gebruik van een soort vernieuwd BPA waarin de nodige flexibiliteit, faseringsmogelijkheden in zitten verwerkt is eventueel een optie. Gezien het opmaken van het Ruimtelijk Structuurplan Gent, en de nakende invoering van de uitvoeringsplannen is het gebruik van BPA's weinig consequent.

B GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Voordeel: dynamische, flexibiliteit, faseringsmogelijkheden,

Nadeel: Instrument pas bruikbaar na goedkeuren gemeentelijk structuurplan (dwz kan niet op korte termijn mee begonnen worden)

De uitvoeringsplannen vloeien voort uit het nieuwe decreet omtrent de ruimtelijke planning, en kaderen in de gemeentelijke structuurplannen

C ONTEIGENING

Voordeel: Grote bewegingsvrijheid bij uitvoering project,

Nadeel: Duur, Omslachtig en langdurig proces, Enkel mogelijk onder bepaalde voorwaarden (vb in functie van het algemeen belang/openbaar nut,...).

D JURIDISCH INSTRUMENTARIUM IN FUNCTIE VAN STADSVERNIUWING

Er bestaan instrumenten en subsidiekanalen specifiek in functie van stadsvernieuwingsprojecten die momenteel weinig krijgen kennen en weinig aangesproken worden. Momenteel is er weinig coherentie en is de informatie verspreid over verschillende wetteksten.

Een algemene informatiebron is de brochure van AROHM "Grond- en Pandenbeleid binnen het raam van de ruimtelijke planning" (David Hendrickx / 1998).

-decreet sociaal grondbeleid ivm subsidies aankoop en inrichting van gronden voor sociale verkaveling.

-begrotingsdecreet

-heffing op leegstand.

-subsidies voor verwerven van gronden met het oog op strategische projecten ter uitvoering van BPA's . De strategische projecten moeten volgende doelstellingen op het oog hebben: herinrichten circulatieruimte voetgangers/fietsers, groenvoorzieningen of openbaar vervoer infrastructuur.

voordeel: De tegemoetkoming is hoger naarmate het project meerdere doelstellingen op het oog heeft. (groen, fietsvoorziening,...)

nadeel: Er wordt enkel een tegemoetkoming voorzien voor het verwerven van gronden en panden en niet voor het project zelf.

Binnen drie jaar na toekenning van het project moet men starten met de werken.

Het goed kan enkel verkocht worden aan initiatiefnemers die hierop aanspraak kunnen maken. D.w.z. geen private ondernemingen.

Belangrijke elementen uit het stadsontwerp die hier aanspraak op zouden kunnen maken zijn de onteigeningen in het kader van de realisering van de ruggengraat: Mathildeplein, Filipsquare, Vlashaard,...

-subsidies herverkavelingsprojecten (stedelijke ruilverkaveling)

Op basis van decreet 22/10/96

Toekomst: een "stedelijke ruilverkaveling": in overeenstemming met de klassieke ruilverkaveling (landbouwsector / wet '56), waarbij volgens een vastgelegde werkwijze overeenkomsten worden gesloten met verschillende eigenaars om een herstructurering en meerwaarde (voor zichzelf én de wijk) te ontwikkelen?

Voordeel: Goedkoop

Nadeel: intensief, lange duur. Weinig vrijheid bij de realisering van het project. Toepasbaar op de module bouwblok? (Of welk type gebied?)

welke partners naast eigenaars en grondgebruikers? wie heeft bindend inspraak?

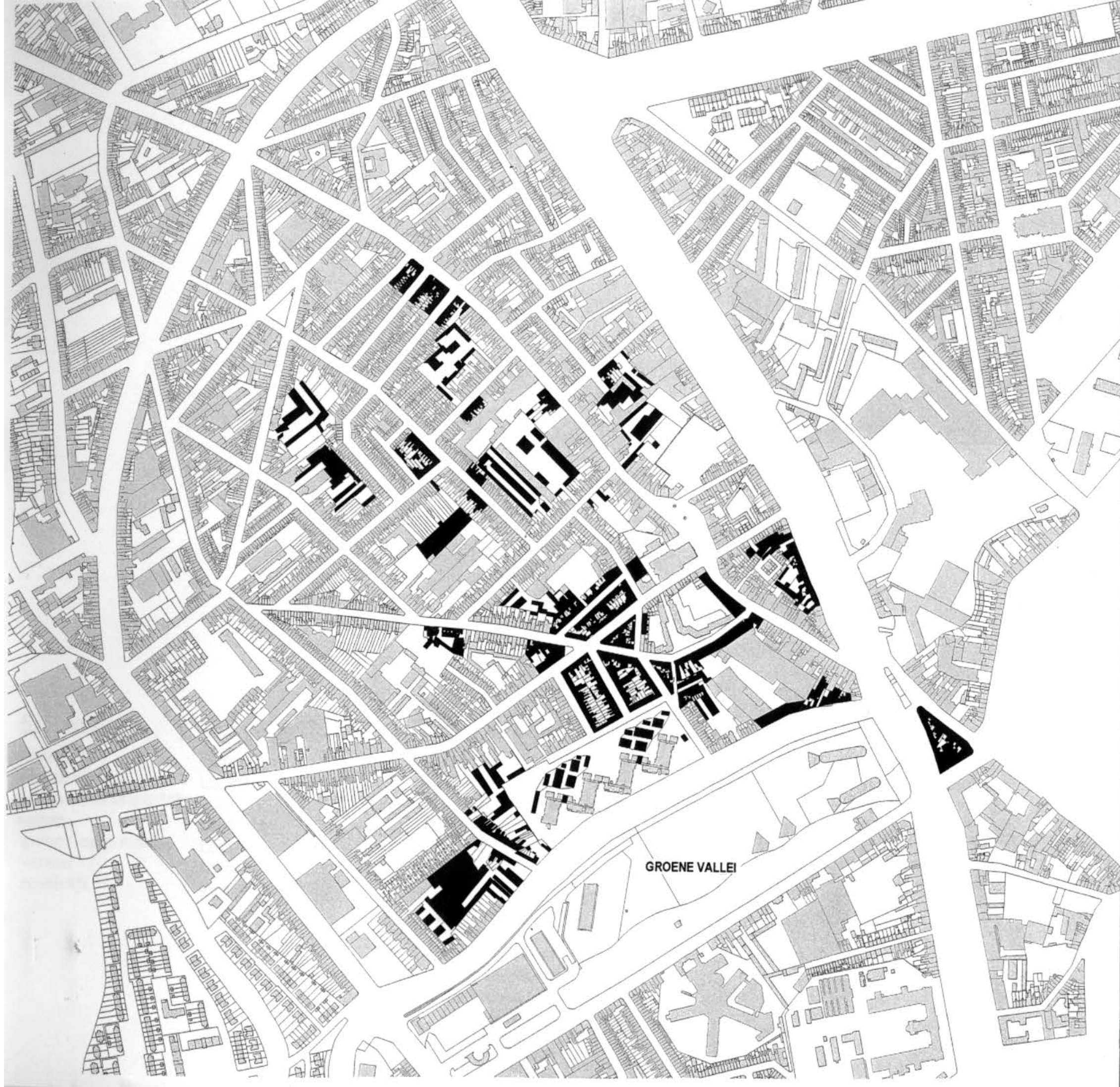
Functie stad (cf VLM bij landbouwverkaveling)? Projectmanager, heeft sleutel project in handen (stedenbouwkundige voorschriften bepalend voor ontwikkelingsmogelijkheden), spil van overleg, financieel beheer (zakelijke afrekening inbreng en resultaat zodat niemand benadeeld wordt en méér mogelijk is dan dat iedere eigenaar op eigen houtje doet), controle op werken, recht van voorkoop?,... Duur van het proces? (cf landbouwruilverkaveling: proces in 5 fasen / duur +- 8 jaar wegens groot partnerschap en intens onderzoek)



-Nieuwe verordeningen

Stedelijke instrumenten, niet voor 1 wijk

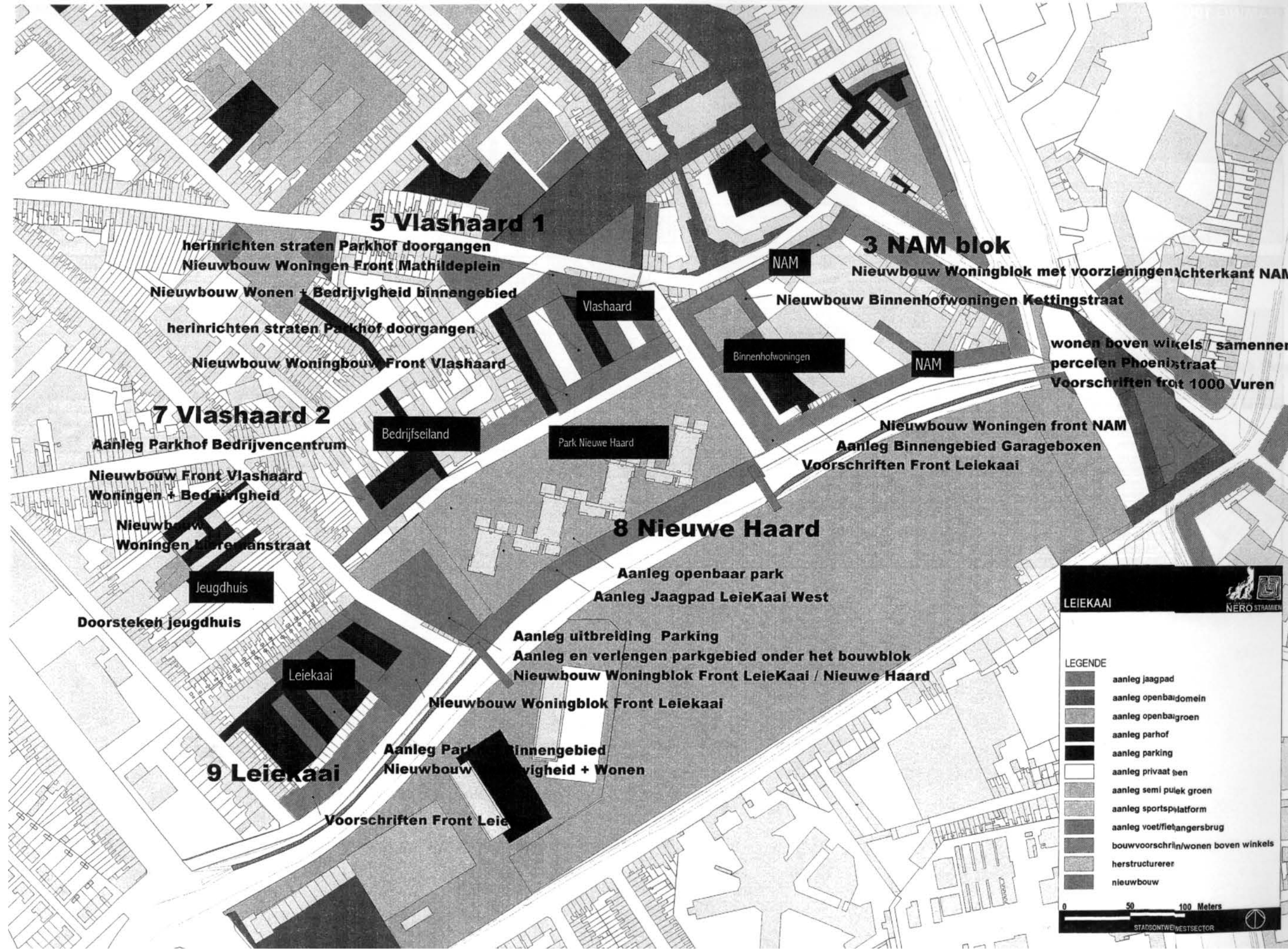
-Nieuwe bouwvoorschriften

Vb voor winkels en wonen boven winkels langs steenwegen (waar toegangen, min. privé-buitenruimte, min. Gevelbreedte?,...)



-  Toekennen bouwvergunning
-  Bevriezen bestaande situatie, geen toekenning bouwvergunning. Toekennen bouwvergunning onder strikte voorwaarden.





LEIEKAAI



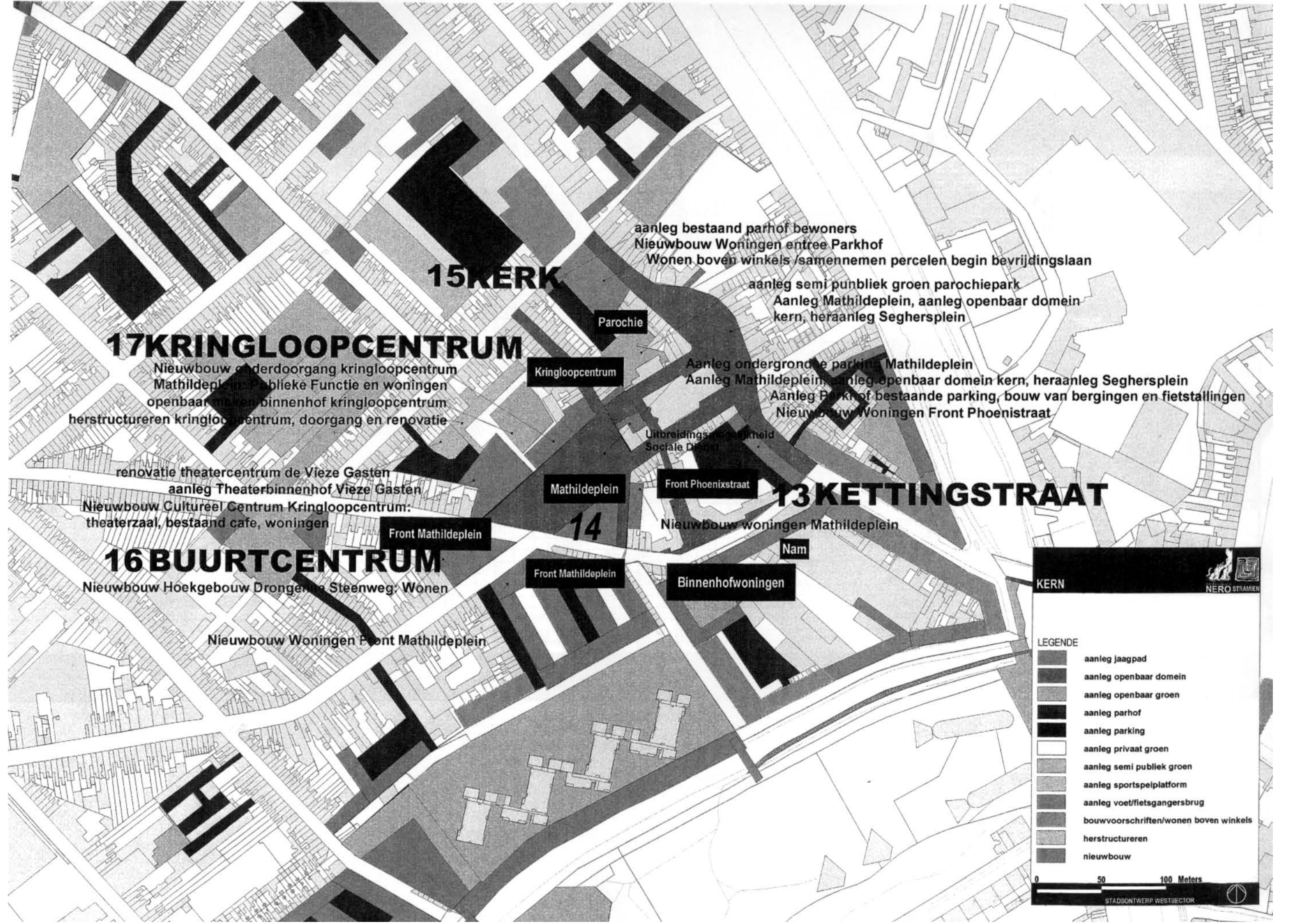
LEGENDE

- aanleg jaagpad
- aanleg openbaardomein
- aanleg openbaigroen
- aanleg parhof
- aanleg parking
- aanleg privaat open
- aanleg semi publiek groen
- aanleg sportspilatform
- aanleg voet/fietangersbrug
- bouwvoorschrift/wonen boven winkels
- herstructureren
- nieuwbouw

0 50 100 Meters

STADSONTWIKSELWESTSECTOR





15 KERK

aanleg bestaand parhof bewoners
 Nieuwbouw Woningen entree Parkhof
 Wonen boven winkels /samennemen percelen begin bevrijdingslaan

aanleg semi publiek groen parochiepark
 Aanleg Mathildeplein, aanleg openbaar domein kern, heraanleg Seghersplein

Parochie

17 KRINGLOOPCENTRUM

Nieuwbouw onderdoorgang kringloopcentrum
 Mathildeplein, Publieke Functie en woningen
 openbaar midden binnenhof kringloopcentrum
 herstructureren kringloopcentrum, doorgang en renovatie

Kringloopcentrum

Aanleg ondergrondse parking Mathildeplein
 Aanleg Mathildeplein, aanleg openbaar domein kern, heraanleg Seghersplein
 Aanleg Parkhof bestaande parking, bouw van bergingen en fietstallingen
 Nieuwbouw Woningen Front Phoenixstraat

Uitbreidingsmogelijkheid
 Sociale Dienst

renovatie theatercentrum de Vieze Gasten
 aanleg Theaterbinnenhof Vieze Gasten

Nieuwbouw Cultureel Centrum Kringloopcentrum:
 theaterzaal, bestaand cafe, woningen

Mathildeplein

Front Phoenixstraat

13 KETTINGSTRAAT

Nieuwbouw woningen Mathildeplein

Front Mathildeplein

14

Nam

16 BUURTCENTRUM


Nieuwbouw Hoekgebouw Drongena Steenweg: Wonen

Front Mathildeplein

Binnenhofwoningen

Nieuwbouw Woningen Front Mathildeplein

KERN




LEGENDE

- aanleg jaagpad
- aanleg openbaar domein
- aanleg openbaar groen
- aanleg parhof
- aanleg parking
- aanleg privaat groen
- aanleg semi publiek groen
- aanleg sportspelplatform
- aanleg voet/fietsgangersbrug
- bouwvoorschriften/wonen boven winkels
- herstructureren
- nieuwbouw

0 50 100 Meters

STADSONTWERP WESTSECTOR



LEGENDE

-  aanleg jaagpad
-  aanleg openbaar domein
-  aanleg openbaar groen
-  aanleg parhof
-  aanleg parking
-  aanleg privaat groen
-  aanleg semi publiek groen
-  aanleg sportspelplatform
-  aanleg voet/fietsgangersbrug
-  bouwvoorschriften/wonen boven winkels
-  herstructureren
-  nieuwbouw

0 50 100 Meters

STADSONTWERP WESTSECTOR

12 GROENDREEF

Nieuwbouw woningen Kop
 Aanleg Parkhof bestaande bedrijven Groendreef
 Nieuwbouw Wonen Groendreef

Doorsteek Groendreef 2
 Doorsteek Groendreef 1

herstructureren bestaande bedrijvigheid Groendreef

herstructureren bestaande bedrijfslofts
 Nieuwbouw Loftwoningen Bestaande bedrijfspanden

Nieuwbouw Woningen Park Groendreef

Aanleg publiek parkuitbreiding Groendreef

herstructureren bestaande bedrijfsloftwoningen

Park Groendreef

Nieuwbouw Woningen Park Groendreef

Nieuwbouw Woningen Park Groendreef

Nieuwbouw Woning Seghersplein

Nieuwbouw communicatiecentrum

11 SEGHERSBLOK

Inkom Park Groendreef

Aanleg Parkhof Beluikwoningen Zuidkaai

Decordier

Nieuwbouw Beluikwoningen Zuidkaai

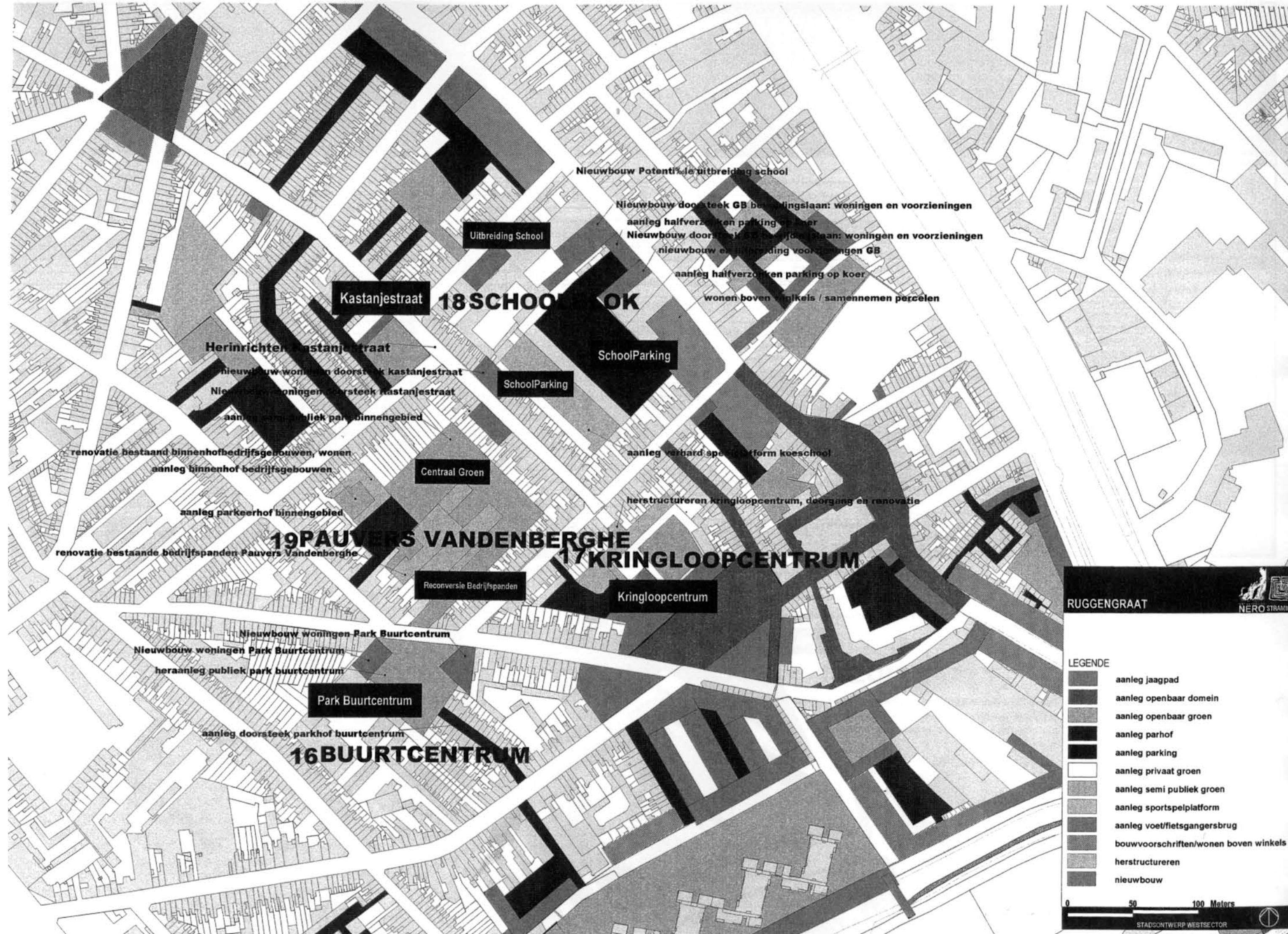
Nieuwbouw front Zuidkaai

Aanleg semi-publiek groen Front Zuidkaai

Front Zuidkaai

10 ZUIDKAAI

wonen boven winkels / samennemen van percelen Phoenixstraat
 Voorschriften-Phoenixstraat / Wonen Boven Winkels
 voorschriften / Wonen Boven winkels



Nieuwbouw Potentiële uitbreiding school

Nieuwbouw doorsteek GB bestaand lijnslaan: woningen en voorzieningen

aanleg halfverzorgden parking op koer

Nieuwbouw doorsteek GB bestaand lijnslaan: woningen en voorzieningen

nieuwbouw en uitbreiding voorzieningen GB

aanleg halfverzorgden parking op koer

wonen boven winkels / samennemen percelen

Uitbreiding School

Kastanjestraat

18 SCHOOLBOEK

SchoolParking

SchoolParking

Herinrichten Kastanjestraat

nieuwbouw woningen doorsteek kastanjestraat

Nieuwbouw woningen doorsteek kastanjestraat

aanleg openbaar park binnengebied

renovatie bestaand binnenhofbedrijfsgebouwen, wonen

aanleg binnenhof bedrijfsgebouwen

Centraal Groen

aanleg verhard sportveldform koeschool

herstructureren kringloopcentrum, doorgang en renovatie

aanleg parkeerhof binnengebied

19 PAUVERS VANDENBERGHE

renovatie bestaande bedrijfspanden Pauvers Vandenberghes

17 KRINGLOOPCENTRUM

Reconversie Bedrijfspanden

Kringloopcentrum

Nieuwbouw woningen Park Buurtcentrum

Nieuwbouw woningen Park Buurtcentrum

heraanleg publiek park buurtcentrum

Park Buurtcentrum

aanleg doorsteek parkhof buurtcentrum

16 BUURTCENTRUM

RUGGENGRAAT



LEGENDE

- aanleg jaagpad
- aanleg openbaar domein
- aanleg openbaar groen
- aanleg parhof
- aanleg parking
- aanleg privaat groen
- aanleg semi publiek groen
- aanleg sportveldplatform
- aanleg voet/fietsgangersbrug
- bouwvoorschriften/wonen boven winkels
- herstructureren
- nieuwbouw

0 50 100 Meters

STADSONTWERP WESTSECTOR





FOTO ZUID-NOORD

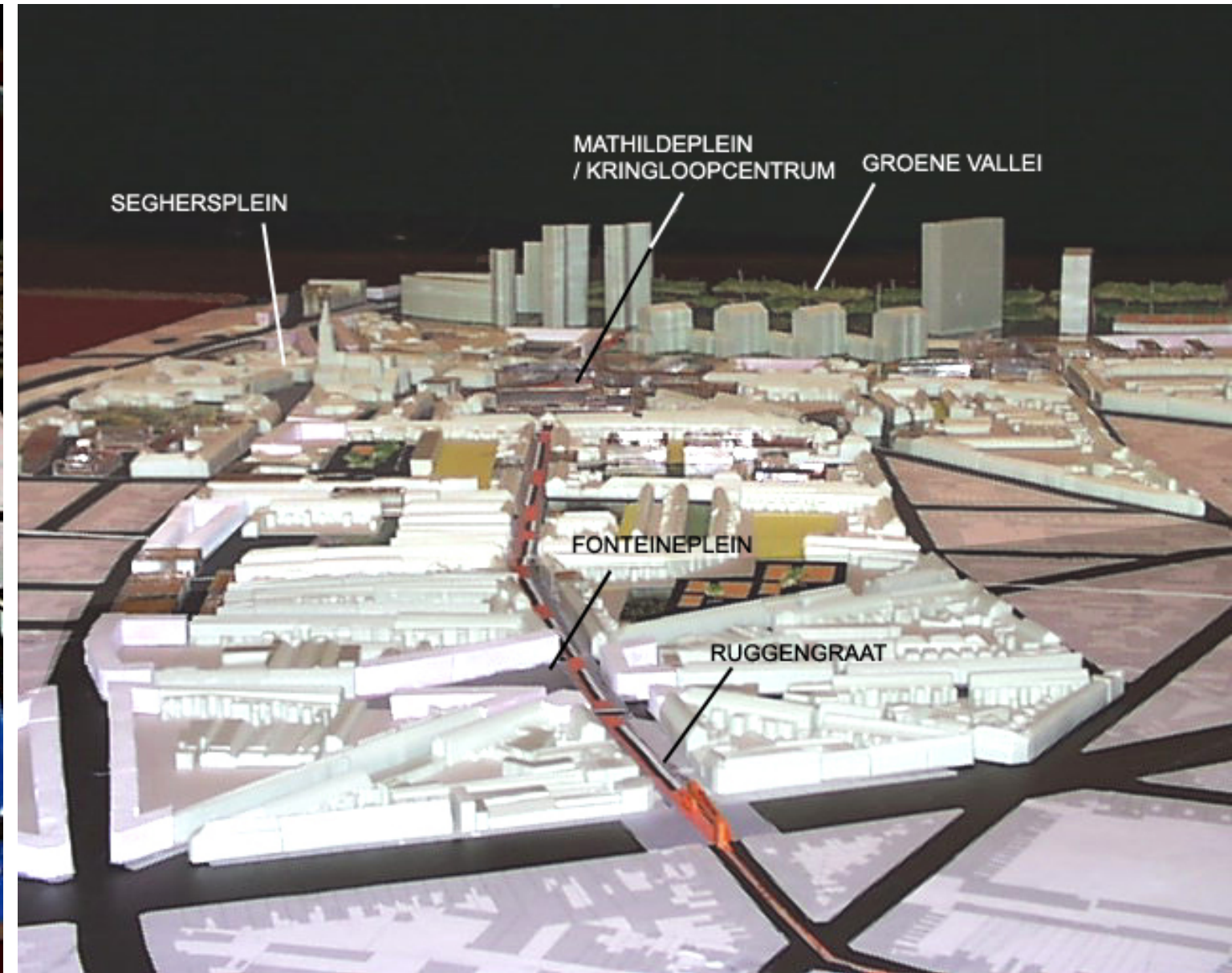


FOTO NOORD-ZUID



FOTO NOORD-ZUID

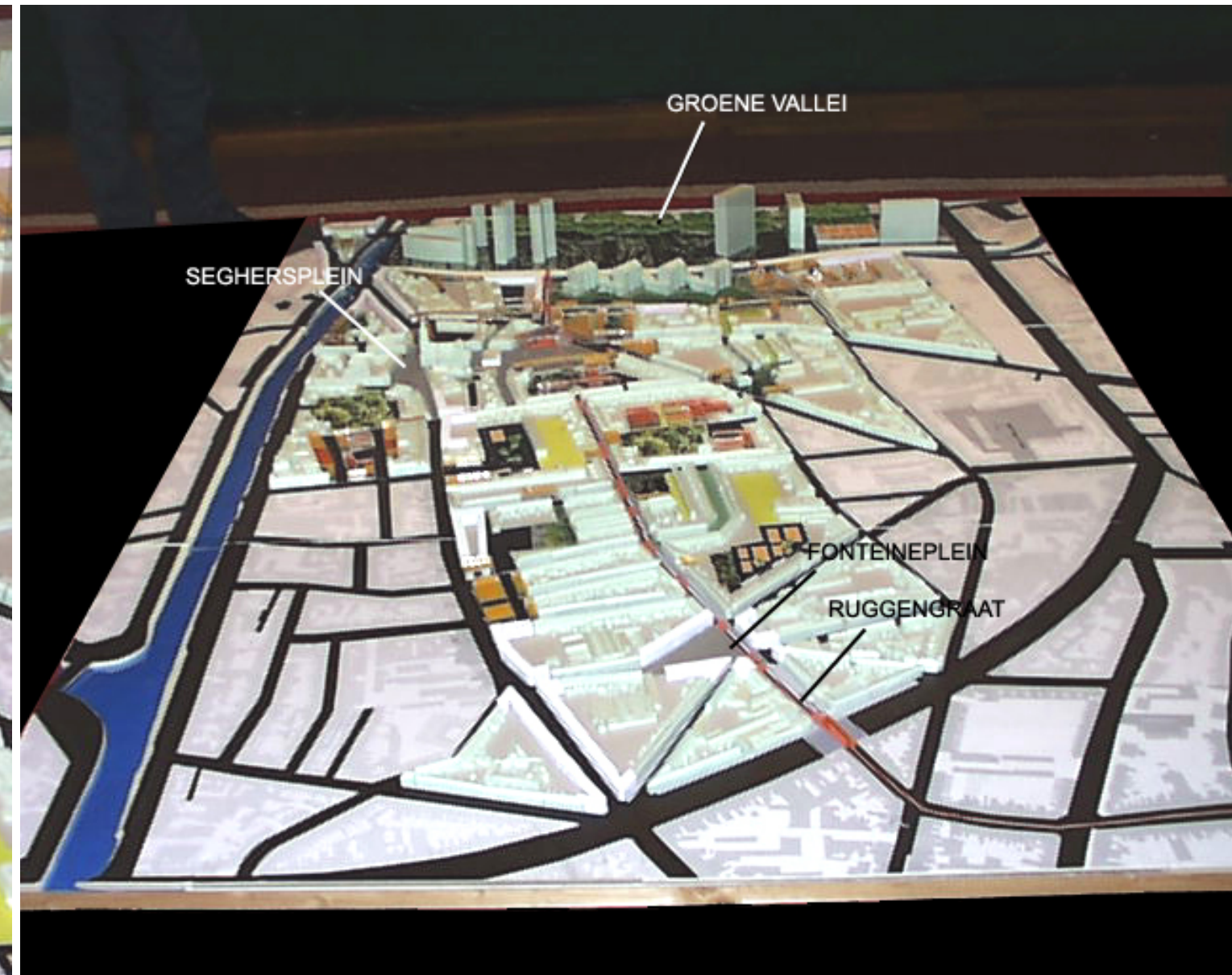


FOTO NOORD-ZUID

**STADSONTWERP
WESTSECTOR
EINDRAPPORT**



**OPDRACHTGEVER:
STAD GENT**

**D A T U M :
J U N I 2 0 0 0**

O N T W E R P :

MULTIPROFESSIELE ARCHITECTENVENNOOTSCHAP
NERO

**WILLIAM LIEVENS
RUDI DE BACKER
MARIANNE HOFSTEDÉ**

**BALIESTRAAT 132 9000 GENT
TEL: 09 / 220 10 58
FAX: 09 / 221 70 79
E-MAIL: stedenbouw@nero.be**



**ATELIER VOOR
STADSVERNIEUWING
EN RUIMTELIJKE
PLANNING bvba.**

**KRONENBURGSTRAAAT 34/2 2000
A N T W E R P E N
TEL: 03 / 248 54 02
FAX: 03 / 248 50 71**