



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

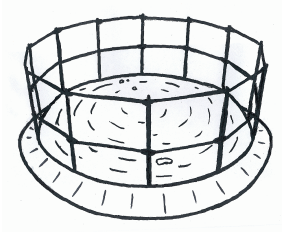
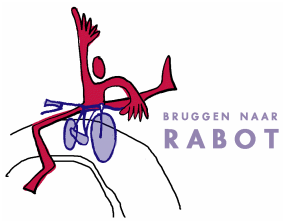
PROJECTDEFINITIE

Oorspronkelijke naam document

Projectdefinitie ten behoeve van de oproep tot deelneming.
Context en ambities bij de realisatie van de nieuwe woon-
wijk

Project

Tondelier Gent



Projectleiding

Dienst Coördinatie
Thierry Maene
Tel. (09) 266 77 60

Correspondentieadres

p.a. stadhuis
Botermarkt 1
B-9000 Gent
tdcor@gent.be

PROJECTDEFINITIE

ten behoeve van de

OPROEP TOT DEELNEMING

**Context en ambities bij de realisatie van de nieuwe
woonwijk**

Dossier goedgekeurd door:

- het College van Burgemeester en Schepenen, op 29 mei 2008
- de Gemeenteraad, op 23 juni 2008

1 INHOUDSOPGAVE

1	INHOUDSOPGAVE	2
2	INLEIDING	4
3	RUIMTELIJKE SITUERING	5
3.1	KADASTRALE TOESTAND, EIGENDOMSTOESTAND EN HUIDIG GEBRUIK	5
3.2	KADASTRAAL PLAN	6
3.3	HUIDIG BESTEMMINGSTYPE VOLGENS GEWESTPLAN	6
3.4	ENKELE FOTO'S	7
4	HISTORIEK, AANLEIDING EN BELEIDSCONTEXT	9
4.1	HISTORIEK	9
4.2	STADSMISSIE EN HOOFDSTRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	9
4.3	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GENT (2003)	10
4.4	STADVERNIEUWINGSPROJECT BRUGGEN NAAR RABOT (2005)	11
4.5	RUIMTELIJK UITVOERINGPLAN – RUP (2008)	13
4.5.1	GRAFISCH PLAN	14
4.5.2	ALGEMENE KRACHTLIJNEN VOOR HET VOLLEDIGE DEELGEBIED	15
4.5.3	KRACHTLIJNEN VOOR DE ZONE VOOR NIEUWE STEDELIJKE WOONWIJK	16
5	BODEMVERONTREINIGING	18
5.1	AANPAK	18
5.2	BESCHIKBARE INFORMATIE	18
6	AMBITIES MET BETREKKING TOT HET PROGRAMMA	20
6.1	WOONAANBOD	20
6.2	ECONOMISCHE FUNCTIES	21
6.2.1	HANDEL	21
6.2.2	KANTOREN	21
6.2.3	HORECA	22
6.3	OPENBAAR DOMEIN EN GROEN	22
6.3.1	GROEN	22
6.3.2	OPENBAAR DOMEIN	22
6.3.3	PARKEERBELEID EN MOBILITEIT	22
6.4	BUURTONDERSTEUNENDE INFRASTRUCTUUR	23
6.5	INTEGRATIE VAN DE BESTAANDE CONSTRUCTIES BINNEN DE PROJECTZONE	23
6.5.1	BEIDE GASHOUDERS	23
6.5.2	DE WAARDEVOLLE VOORBOUW VAN DE NIEUWE MOLENS	23
6.6	AANSLUITING OP DE AANPALENDE CONSTRUCTIES EN ZONES	23
6.6.1	WOONGEDEELTE VAN DE FABRIEK NIEUWE MOLENS	23
6.6.2	RABOTPARK	24
6.6.2.1	Elsstraat	24
6.6.2.2	Tram- en Fietsbrug	24
6.6.2.3	Jeugd ontmoetingscentrum (JOC)	24
7	AMBITIENIVEAU VOOR KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	25
7.1	KWALITEITSBEWAKING	25
7.2	RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN DE WIJK	25
7.2.1	GEBRUIKSWAARDE	25
7.2.2	BEELDWAARDE	25
7.2.3	TOEKOMSTWAARDE	26
7.3	ECOLOGISCHE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	26
7.3.1	BELEIDSCONTEXT	26
7.4	DUURZAME VERWEVING VAN FUNCTIES IN DE WIJK	27
7.5	BETROKKENHEID VAN DE BUURT	27

7.5.1	<i>ALGEMEEN</i>	27
7.5.2	<i>INSPRAAK</i>	27
7.5.3	<i>PERMANENTE PARTICIPATIE</i>	28
7.5.3.1	Participatie voor de ontwikkeling.....	28
7.5.3.2	Participatie tijdens de ontwikkeling.....	28
7.5.3.3	Participatie na de ontwikkeling.....	28
8	PROJECTCOMMUNICATIE	29
9	GEWENSTE REGIE VANUIT DE STAD	29
10	PLANNING EN FASERING VAN DE REALISATIE	30
11	KOSTPRIJS VERSUS BELEIDSOPTIES	30

2 INLEIDING

Deze nota schetst de context en de ambities waarmee de stad Gent een nieuwe woonwijk wil realiseren, als bindend element en hefboom in het stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot. Ze is opgesteld om te dienen als bijlage bij het selectiedossier voor een oproep tot deelneming. Ze moet aan geïnteresseerde kandidaat private partners een basis bieden die hen moet toelaten om op de best passende manier hun kandidatuur in te vullen. Dit door leden voor te stellen die over de nodige bekwaamheden beschikken om de ambities samen met de stad Gent waar te maken.

Dit is een document dat verder kan evolueren, zonder evenwel de essentie te wijzigen.

De stad Gent ambieert om medio 2010 een overeenkomst met een private partner af te kunnen sluiten en in de volgende 8 jaar een aanzienlijk aandeel van de realisatie te kunnen voltooien.

3 RUIMTELIJKE SITUERING

3.1 Kadastrale toestand, eigendomstoestand en huidig gebruik

De projectzone is begrensd door de Gasmeterlaan, Elsstraat, tram- en fietsbrug en het Rabotpark. Ze omvat de volgende percelen:

Omschrijving	Perceelnr. sectie G, 7° afdeling	Oppervlakte (m ²)	Huidige eigenaar
Gasmeterlaan nr. 102, bewoond en in eigendom van de stad Gent	37/52A	138	stad Gent
Gasmeterlaan nr. 103, bewoond en in private eigendom. De stad voert momenteel onderhandelingen met de eigenaars van de woning om de goederen aan te kopen.	37/02A	149	privaat
Gasmeterlaan nr. 104, bewoond en in private eigendom. De stad voert momenteel onderhandelingen met de eigenaars van de woning om de goederen aan te kopen.	37/54A	287	privaat
het voormalig industrieterrein van Alcatel Bell, deels in gebruik voor een tijdelijke invulling "de site". Zie ook www.rocsa.be	37/B2	30.145	Stad Gent
Gascabine, in gebruik	37/F2	9	Stad Gent
Centraal gelegen en momenteel in gebruik door de stad Gent en enkele verenigingen	37/H2	20.649	Stad Gent
Containerpark, dat door IVAGO aan de stad zal overgedragen worden, in gebruik	37K2	4.447	IVAGO
toegang tot het containerpark	52/T2	291	Stad Gent
Terrein met de gashouders, afgesloten, niet in gebruik	37/L2	5.402	Stad Gent
terrein van de voormalige Nieuwe Molens (totale opp. 8.471 m ² - 431 m ² voor gedeelte dat vervroegd tot sociale lofts verbouwd zal worden). Niet in gebruik	52/S2	8.040	Stad Gent
TOTAAL		68.983	

Het Alcatel-terrein is op het gewestplan ingekleurd als industriezone, de overige zijn bestemd als woongebied. Het is de bedoeling dat de volledige projectzone middels een RUP in de toekomst als zone met hoofdzakelijk woonfunctie zal ingevuld worden, en er dus geen industrie meer mogelijk zal zijn.

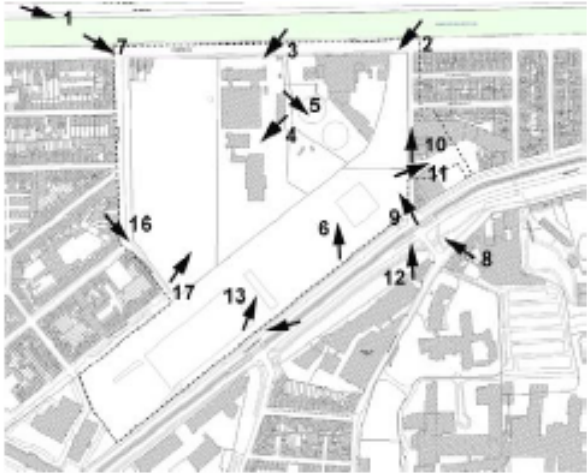
3.2 Kadastraal plan



3.3 Huidig bestemmingstype volgens gewestplan



3.4 Enkele foto's





4 HISTORIEK, AANLEIDING EN BELEIDSCONTEXT

4.1 historiek

Op een deel van het terrein was in de periode 1883-1945 een stadsgasfabriek gevestigd. Na de Tweede Wereldoorlog werd de gasfabriek ontmanteld, er resten enkel nog twee bovengrondse gashouders die beschermd zijn als monument bij MB van 1995.

Het oorspronkelijke maaiveld van de gasfabriek werd door Ebes in de periode 1950-1952 opgehoogd met 2 à 3 meter bouwpuin, slakken, glas, grof zand en kool. Vanaf 1956 heeft Alcatel Bell nv er industriële productieprocessen uitgevoerd en werden er kantoren gebouwd (huidige kantoren, dansclub, ...).

Op een gedeelte van de voormalige gasfabriek heeft het huidige Alcatel Bell nv er tussen 1956 en 1998 diverse productieprocessen gehad, met als gevolg een bijkomende grondwaterverontreiniging van solventen.

Op het aanpalend terrein werd er tussen 1898 en 2005 een maalderij uitgebaat, bekend als “De Nieuwe Molens”. Op deze terreinen bevindt zich een grondwaterverontreiniging afkomstig van een benzinetank en een bodemverontreiniging afkomstig van een stookolietank.

4.2 Stadsmissie en hoofdstrategische doelstellingen

Hoe Gent er in 2020 zou moeten uitzien, wordt beschreven in de stadsmissie:

“Gent, een scheppende stad, die door een doorgedreven bundeling van alle creatieve krachten een voortrekkersrol speelt bij de ontwikkeling van een duurzame, solidaire en open samenleving.”

De missie kan je beschouwen als een reisbestemming, iets wat op lange termijn moet zijn bereikt. De hoofdstrategische doelstellingen van de stad vormen de grote paden die de stad zal volgen om onze reisbestemming te bereiken.

Dit project geeft door zijn veelzijdigheid invulling aan de vijf hoofdstrategische doelstellingen van de stad Gent:

Kennis, innovatie en creativiteit

Ten laatste in 2020 is Gent internationaal erkend als centrum voor innovatie en experimenten en is Gent een voortrekkersrol in de evolutie naar een lerende en creatieve samenleving

Sociale duurzaamheid

In 2020 heeft elke Gentenaar, ongeacht geslacht, leeftijd, afkomst, geloofsovertuiging, seksuele voorkeur, handicap of socio-economische situatie, toegang tot alles wat de samenleving te bieden heeft en is voor elke Gentenaar gelijke toegang tot kwaliteitsvol leven, wonen, werken en onderwijs maximaal gegarandeerd

Economische duurzaamheid

In 2020 is Gent een Europese centrumstad en een Vlaamse poort op de wereld die zich onderscheidt door een dynamische en gediversifieerde economie met een sterke maritieme groeipijler, gedreven door partnerschappen die mensen, middelen en ideeën samenbrengen.

Ruimtelijke en ecologische duurzaamheid

Tegen 2020 biedt Gent haar inwoners een gezonde en kwaliteitsvolle leefomgeving en heeft Gent een kleinere ecologische voetafdruk

Communicatie en inspraak

In 2020 is de inspraak in de besluitvormingsprocessen maximaal georganiseerd. Een belangrijke voorwaarde om dit te bereiken is een op maat gesneden en doelmatige communicatie

4.3 Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003)

In het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) wordt de wijk Rabot - Blaisantvest opgesomd als prioritair te herwaarderen gordelwijk. Dit door een actieprogramma per wijk met een financierings- en verwervingsplan op te stellen, de woonomgeving te verbeteren en strategische projecten uit te werken voor deze wijk.

De beleidsdoelstellingen hierbij zijn:

Creëren van aanbod voor wonen

Met specifieke uitdagingen voor :

- jonge gezinnen en aankomende senioren aantrekken en jongeren (20'ers) houden;
- het aanbieden en onderling mengen van diverse woontypes (zowel groot als klein als sociaal en privaat)
- het mengen met andere functies.
- Het herstellen van het woonweefsel.

Verdichten van nog bebouwbare terreinen, op een stedelijke manier

Er zal bij de ontwikkeling van grotere gebieden bijzondere aandacht moeten uitgaan naar een aantal kwalitatieve randvoorwaarden. Tegenover een hoge densiteit moet een kwalitatief hoogstaande inrichting van de woonomgeving staan. Deze nieuwe woonwijken moeten kwalitatief hoogstaande openbare ruimten bevatten, bij voorkeur groene ruimten die tegelijk ook kunnen functioneren als speelruimte. Het ontwerp voor het openbaar domein neemt een wezenlijke plaats in binnen het totaalconcept. Bij het ontwerp van nieuwe woonstraten is een verkeersluwe inrichting met straatbomen de regel en wordt de ruimte voor parkeren beperkt gehouden.

Bij grotere ontwikkelingen wordt ook de architectonische diversiteit van de woningen belangrijk.

Om monotonie te vermijden, worden grote projecten in onderdelen ingedeeld en gedifferentieerd door een verschillende architectuur, woontypologie, materiaalkeuze, enz...

Vergroening, verluchting en opwaardering van de woonkwaliteiten

In het noordelijke deel van de gordel (waartoe het Rabot behoort) zijn dit elementen waar prioritair aandacht aan moet worden besteed. Nieuwe woningbouwprojecten worden gecombineerd met het behoud en de creatie van bijkomend groen in semi-publieke ruimten voor woninggroepen, in het oplossen van het woonparkeren en het leggen van nieuwe ruimtelijke relaties tussen de verschillende buurten onderling. Bovendien zorgen zij voor een vernieuwing van het bestaande woningenbestand of een nieuwe invulling van voormalige fabriekspanden. De creatie van nieuwe typewoningen verrijkt dit bestand met ruimere ééngezinswoningen.

Grootschalige functies

Dergelijke functies, zowel in deze buurten als aan de randen ervan kunnen de eigenheid van deze buurten aantasten. De inplanting van die grootschalige functies moet dus zorgvuldig onderzocht worden. Wel kunnen ze een stimulans vormen voor de opwaardering van het handelsapparaat in de wijk.

Inrichtingsprincipes

Specifiek voor de herstructurering in de gordel worden inrichtingsprincipes vooropgesteld die moeten terug te vinden zijn in de stadsvernieuwingsoperaties:

- de aansluitingen op de kernstad en de randstad moeten verbeterd worden;
- de leesbaarheid en interne opbouw van de woonwijken moet aangepakt worden;
- de diversiteit van het woningaanbod moet behouden blijven en het (bestaand) aanbod aan grondgebonden woningen moet beschermd en ondersteund worden;
- het schrijnende gebrek aan groen, kleur en openbare ruimte moet verholpen worden door op welgekozen plaatsen de bebouwde ruimte open te breken en naar oplossingen van meervoudig ruimtegebruik te streven. Het groen moet een maximale zichtbaarheid en gebruikswaarde krijgen.
- de uitstraling, de identiteit en het gevoel van eigenwaarde van de wijk moet verbeterd worden door een kwalitatief hoogstaande inrichting van het publiek domein en de inbreng van hoogwaardig straatmeubilair.

4.4 Stadvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot (2005)

De herontwikkeling van de Gasmeterlaan past in het stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot”, waarover in 2005 een studie opgesteld werd.

Het doel van deze studie was, om voor de driehoek tussen Nieuwevaart, Brugse vaart, en Begijnhoflaan-Opgeëistenlaan-Blaisantvest een samenhangende visie te ontwikkelen die moest tegemoet komen aan de volgende vastgestelde problemen: een geïsoleerde ligging, weinig ruimtelijke samenhang, slechte woningtypes, edm...

Hierbij werd volgende visie nagestreefd:

Een duurzame en innovatieve herinvulling en ontwikkeling van het gebied. Het creëren van een volwaardige stedelijke ruimte is hier het hoofdoepzet. Daarnaast moeten hoogwaardige elementen en verbindingen zorgen voor een grote meerwaarde voor de volledige stad. Het belang en de potenties van het noordelijk deel van de stad zorgen voor een uitzonderlijke kans en vergen een sterk staaltje hedendaagse stadsontwikkeling. Het stadsbestuur wenst hier bewust op in te zetten omdat het één van de laatste ontwikkelingsites is.

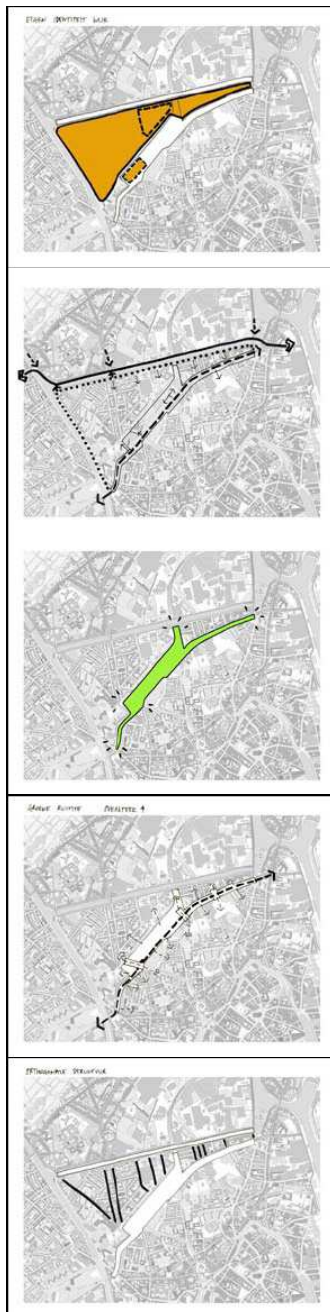
Een aantal huidige bestemmingen (industrie) is gedeeltelijk achterhaald en past niet in de planningsopties op deze centrale locatie. De stad voorziet een meervoudige rol voor het gebied, met wonen, bedrijvigheid en publieke en private voorzieningen, publieke diensten en openbare ruimten. Er wordt gestreefd naar een nieuwe betekenis voor de buurt én voor de ruimtelijke structurerende elementen ervan. Een inventief evenwicht tussen behoud en verandering moeten zorgen dat de noodzakelijke vernieuwing – nodig voor het scheppen van uitdagende kansen – niet ten koste gaat van ruimtelijk karakter en sociale cohesie.

Door zijn ligging in de stedelijke structuur kan het gebied een ruimtelijke en functionele schakel zijn tussen de noordelijke wijken en het historische centrum.

Het gebied streeft ook een hoogwaardiger identiteit voor de plek na en schrijft op die manier het gebied terug in in het collectief geheugen van de Gentenaars. Naast een ruimtelijke en functionele samenhang is daarvoor ook een specifieke landschappelijke en inrichtingskwaliteit nodig.

Het project streeft een geïntegreerde benadering na. Dat geldt voor het op elkaar betrekken van verleden (spoortracé, kanaal, gasreservoirs, industriële architectuur) heden (verkeer, ontsluiting, bebouwde en open ruimte, bewoners) en toekomst (gerechtsgebouw, jeugdlokalen, brug, groenstructuren, nieuwe verbindingen).

Volgende uitgangspunten werden hierbij voorop gesteld:



Eigen identiteit van de wijk

De gebieden Rabot en Blaisant, samen met de tussenliggende stadsgassite, worden als één samenhangende wijk beschouwd. De ambitie om deze wijk opnieuw functioneel en mentaal aansluiting te doen vinden bij de binnenstad, betekent niet dat de wijk zijn eigenheid moet opgeven met de voorgestelde ingrepen.

Nieuwe verkeersstructuur

Om deze doelstellingen waar te maken, wordt op lange termijn gestreefd naar een nieuwe verkeersstructuur. Op de as Blaisantvest – Opgeëistenlaan - Begijnhoflaan zou doorgaand verkeer worden ontmoedigd. Dit zou gepaard kunnen gaan met de verplaatsing van de beide richtingen van het ringverkeer op de Nieuwevaart, zodat op de Gasmeterlaan enkel lokaal verkeer zou overblijven.

Groene bindende ruimte aan de zuidrand

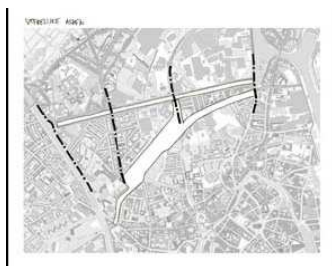
De publieke ruimte van de as Blaisantvest – Opgeëistenlaan - Begijnhoflaan, van de omgeving van het gerechtshof en van de omgeving van de Rabottorens, wordt als samenhangende groene ruimte geconcipeerd die de wijk ruimtelijk met het stadscentrum verbindt.

Relaties met het centrum

Via de groene ruimte worden dwarse relaties voor zacht verkeer voorzien tussen wijk en stadscentrum, zodat beide ook functioneel met elkaar verbonden worden.

Orthogonale structuur

Binnen de wijk is zeer duidelijk een orthogonale structuur in het stratenpatroon aanwezig (meer bepaald loodrecht op de Gasmeterlaan). Deze oriëntatie brengt de straten zowel met de waterkant als met de bindende groene ruimte rechtstreeks in contact. Deze structuur wordt bij de ontwikkeling van de stadsgassite (of site Gasmeterlaan) aangehouden.

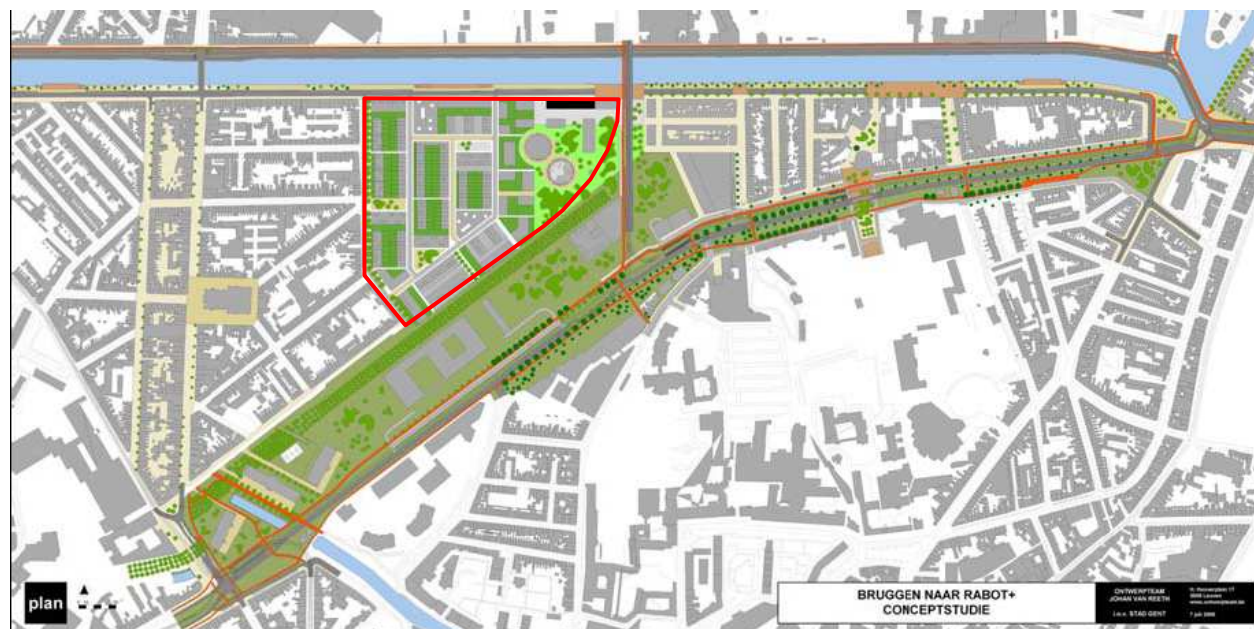


Stedelijke assen

Een aantal van deze assen lopen door naar het noorden, en vormen stedelijke verbindingen tussen het stadscentrum, de wijk en het stadsdeel ten noorden van de Nieuwevaart.

Totaalplan Bruggen naar Rabot+

Deze concepten zijn verder uitgewerkt in een stadsontwerp voor het volledige gebied. Het streefbeeld op lange termijn is dat de Gasmeterlaan in de toekomst ingericht wordt als een autoluwe wandelboulevard. Voor de site Gasmeterlaan werden verdere ontwerpexercities gemaakt in functie van de na te streven typologie en werd het stadsontwerp verder verfijnd. Het Rabotpark wordt doorgetrokken rond de twee gashouders. De herontwikkeling van de Nieuwe Molens wordt afgestemd op de ontwikkeling voor de Gasmeterlaan. Voor de as Opgeëistenlaan- Begijnhoflaan- Blaisantvest is een groen straatprofiel een lange termijn streven..



rode omlijning: indicatieve ligging van de projectzone

4.5 Ruimtelijk uitvoeringplan – RUP (2008)

De projectzone is gelegen in deelgebied 1 van dit RUP. Dit plan werd in maart 2008 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16/04 tot 15/06. De definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad is voorzien voor december 2008. Na goedkeuring door de bestendige deputatie en na publicatie het staatsblad wordt ingeschat dat dit RUP in april - mei 2009 van kracht zou worden.

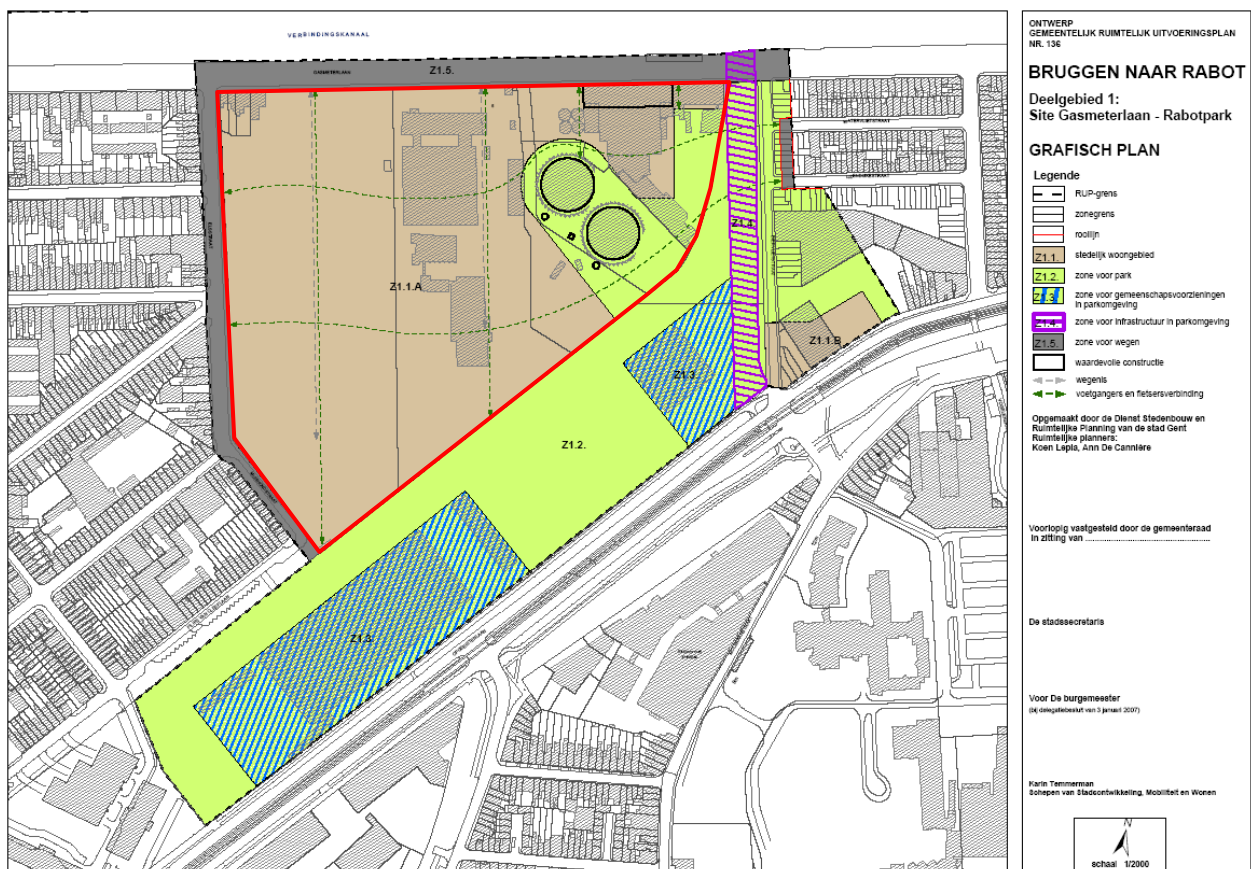
Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste punten uit het RUP, met de bedoeling om de hoofdlijnen voor de ruimtelijke invulling toe te lichten. Gelet op de status van dit RUP kan de inhoud nog evolueren. Verder in deze projectdefinitie volgt er nog een verfijning en het bestek zal hier mogelijk nog bijkomende bepalingen opleggen.

Er wordt in het projectgebied voor gekozen om te gaan verdichten, omwille van volgende redenen:

- Het betreft een reconversie van een industriegebied naar woongebied. Wonen is hier momenteel, met uitzondering van 2 woningen, niet aanwezig. Dit is dus geen bestaande woonwijk die verder verdicht wordt, maar de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle nieuwe woonwijk op een ca. 7 ha. groot terrein. Een terrein dat momenteel een zeer beperkte bijdrage levert aan het stedelijk functioneren. Het bebouwen van dit gebied biedt mogelijkheden om de dichtheid in omliggende bestaande woonwijken te verlagen, zonder het draagvlak voor stedelijke voorzieningen in de buurt te verkleinen.
- De sanering zorgt voor een zeer hoge kost, waardoor dit terrein moet kunnen grendabiliseerd worden. Dit zal gebeuren door er een woongebied op te creëren.

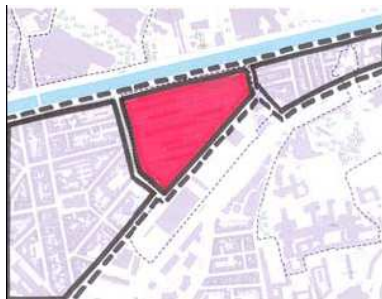
Er wordt voor gekozen om een minimum percentage aan ééngzinswoningen te verplichten. Enkel flexibele inrichtingsprincipes worden vooropgesteld zodat het principe van functioneel saneren hier maximaal kan toegepast worden.

4.5.1 *GRAFISCH PLAN*



rode omlijnning: indicatieve ligging van de projectzone

4.5.2 ALGEMENE KRACHTLIJNEN VOOR HET VOLLEDIGE DEELGEBIED



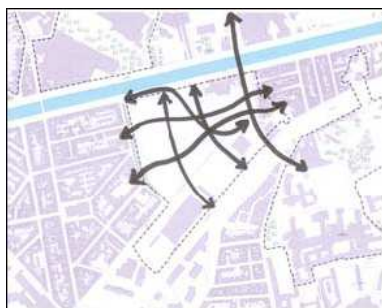
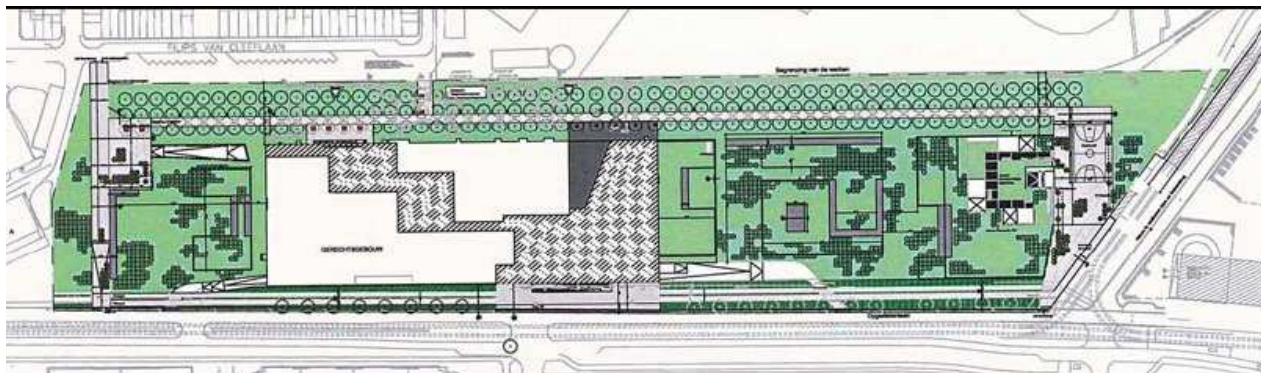
Een nieuwe stedelijke woonwijk als bindend element tussen de wijken Rabot en Blaisantvest

Om het woonkarakter van de omliggende wijken Rabot en Blaisantvest maximaal te versterken, wordt het braakliggende terrein van de voormalige stadsgasfabriek herbestemd als een nieuwe stedelijke woonwijk. Met nieuwe kwaliteitsvolle woningen zal het globale beeld van de wijken Rabot en Blaisantvest worden opgekrikt. Over het algemeen heeft de nieuwe bebouwing een gelijkaardige bouwhoogte als de aangrenzende wijken Rabot en Blaisantvest. Aangezien de woonkwaliteit bepalend is voor de mate van verweving met andere functies, moeten nieuwe stedelijke functies (andere dan wonen) complementair zijn aan de bestaande voorzieningen. Zo mogen bijkomende handelszaken het bestaande handelsapparaat in de Wondelgemstraat in geen geval ontwrichten.



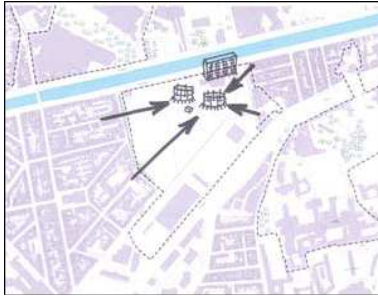
Het nieuwe Rabotpark als kern van een samenhangende groenstructuur die in de omliggende wijken doordringt

In dit stadsdeel wordt bijkomend groen voorzien, waarvan het Rabotpark de kern vormt en die uitwaaiert in de groene ruimte rond de twee beschermde gashouders. Daarom wordt deze groene ruimte maximaal beschermd. Verbouwingen aan de in het park aanwezige vergunde constructies blijven echter mogelijk.



Bijkomende relaties voor zacht verkeer verbinden bestaande en nieuwe woonbuurten met fietsbrug, Rabotpark en Gasmeterlaan

Een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers koppelt op een veilige en comfortabele manier de bestaande en nieuwe woonbuurten onderling (relatie tussen wijken Rabot, Blaisantvest en nieuwe stedelijke woonwijk) en verbindt die op een vlotte manier met de fietsbrug, met het nieuwe wijkgroen (Rabotpark en de groene omgeving rond de gashouders) en met de Gasmeterlaan.



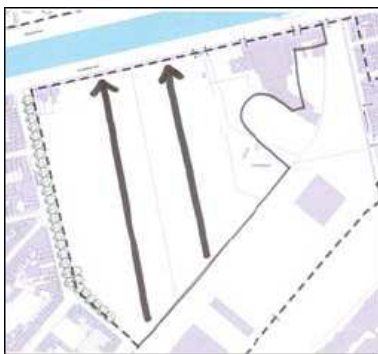
De twee beschermde gashouders, de bijhorende pompgebouwtjes en het voorgebouw van de Nieuwe Molens bepalen als industriële getuigen de identiteit van dit deelgebied

Als waardevol industrieel patrimonium getuigen de twee, als monument beschermde, gashouders, de bijhorende pompgebouwtjes en het voorgebouw van de Nieuwe Molens van het rijke industriële verleden van dit deelgebied. Hun sterke beeldbepalende waarde verleent identiteit aan dit deelgebied en aan de nieuwe stedelijke woonwijk. Daarom worden ze maximaal behouden en geïntegreerd binnen de nieuwe ontwikkelingen.

Aan de Gasmeterlaan blijft het voorgebouw van de Nieuwe Molens behouden. Omwille van zijn beeldbepalende karakter mag de nieuwe omliggende bebouwing dit gebouw niet in verdrinking brengen.

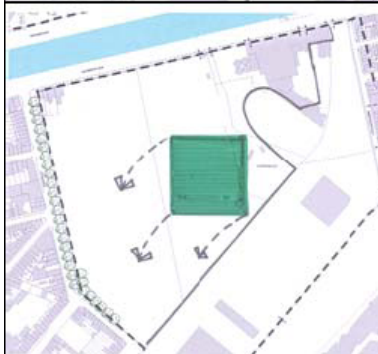
4.5.3 KRACHTLIJNEN VOOR DE ZONE VOOR NIEUWE STEDELIJKE WOONWIJK

Bij de stedelijke verdichting van de grote bebouwbare terreinen wenst de stad bijzonder aandacht te besteden aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden. Tegenover een hoge densiteit staat een kwalitatief hoogstaande inrichting van de nieuwe stedelijke woonwijk, die in volgende krachtlijnen wordt samengevat.



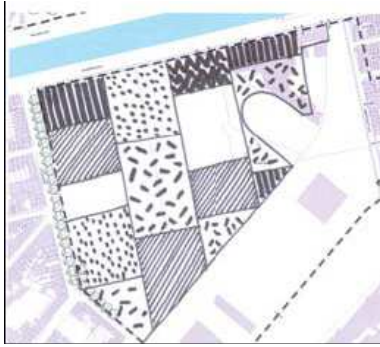
Ontsluiting van de nieuwe woonwijk voor gemotoriseerd verkeer via 2 aansluitingen op de Gasmeterlaan

Om de nieuwe stedelijke woonwijk te ontsluiten voor wegverkeer zonder de bestaande woonwijken te belasten, takken de hoofdontsluitingsstraten voor gemotoriseerd verkeer rechtstreeks aan op de Gasmeterlaan. Deze straten brengen de toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk rechtstreeks in contact met de waterkant aan de Gasmeterlaan en met de groene ruimte van het Rabotpark.



Voldoende eigen wijkgroen in de nieuwe stedelijke woonwijk

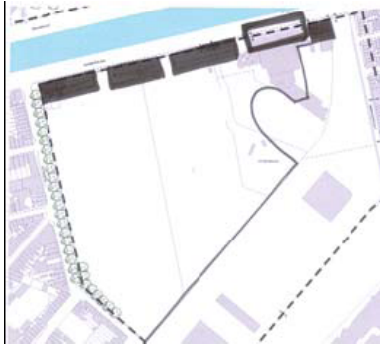
De Stad Gent wenst per inwoner 10 m² wijkgroen te voorzien binnen een wandelafstand van 400 m. De bestaande of geplande groene ruimtes die via dit RUP worden beschermd in een zone voor park, zorgen ervoor dat voor de bestaande inwoners van de wijken Rabot en Blaisantvest deze norm wordt gehaald. Concreet betekent dit dat binnen de nieuwe stedelijke woonwijk voldoende eigen openbaar wijkgroen wordt aangelegd voor het bijkomend te voorzien aantal woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met een gemiddelde van 3 inwoners per woning. Het zo berekende nodige openbaar wijkgroen wordt als een aaneengesloten groene verblijfsruimte met een minimale breedte van 40m aangelegd.



Diversiteit aan woningtypes in de nieuwe stedelijke woonwijk

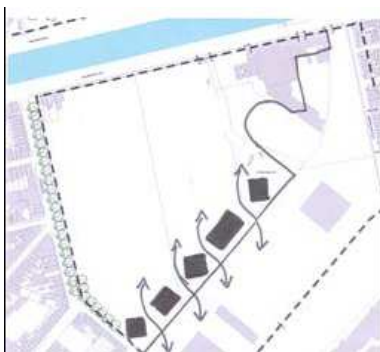
De ontwikkeling van grotere gehelen van nieuwe woningen moet zorgen voor een vernieuwing binnen het bestaande woningenbestand. Bovendien wordt het bestaande bestand verrijkt door de bouw van ruimere grondgebonden ééngesinswoningen te ondersteunen. Dit om tegemoet te komen aan enkele specifieke uitdagingen voor dit plangebied, nl. het aantrekken van jonge gezinnen en het behouden van jongeren.

Om tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling te komen, ligt het wenselijk aandeel grondgebonden woningen normaliter rond 30%. Rekening houdend met de hoge saneringskosten is een beperkter aandeel grondgebonden woningen, nl minstens 15%, voorzien.



Een volwaardige stedelijke wand langs de Gasmeterlaan

Omdat de Gasmeterlaan van een hogere orde is binnen de wegenhiërarchie en om de openheid en zichten van het Verbindingskanaal als stedelijke ruimte te versterken, wordt de zuidelijke wand van de Gasmeterlaan uitgebouwd als een helder afgelijnde volwaardige stedelijke wand.



Een gevarieerde transparante wand langs het Rabotpark

Gezien de openheid van het Rabotpark als stedelijke ruimte wordt afgelijnd door de driedubbele bomenrij die de ruggengraat van het park vormt, kan de nieuwe stedelijke woonwijk er op een gevarieerde manier op aansluiten.

Een inrichtingsplan voor de nieuwe stedelijke woonwijk moet aantonen dat er voldoende functionele verbindingen en zichtperspectieven vanuit de omliggende straten gericht zijn op het Rabotpark.

5 BODEMVERONTREINIGING

5.1 aanpak

De stad Gent is saneringsplichtig voor de verschillende types en kernen van bodem- en grondwaterverontreinigingen (in gevolge de eigendomstructuur en afspraken bij de verwerving van de gronden). De OVAM heeft aan de stad Gent opgelegd dat ze voor 1 december 2011 een bodemsaneringsproject moet indienen. Dit project zal de sanering van alle verontreiniging omvatten waarvoor de saneringsplicht bij de stad Gent rust. De OVAM heeft eveneens een pilootproef opgelegd voor de sanering van de solventen. Deze pilootproef zou mee in de opdracht van de private partner vervat zitten.

Omwille van praktische en financiële redenen opteert de stad ervoor om de sanering en de herontwikkeling maximaal op elkaar af te stemmen.

Dit met toepassing van het principe van functioneel saneren, wat betekent dat:

- alle risico's voor de toekomstige gebruikers weggenomen zullen worden
- er nog restverontreiniging zal achterblijven in de bodem
- er nazorgverplichtingen zullen zijn, waarover haalbare en duidelijke afspraken moeten komen met ontwikkelaars, deskundigen en aannemers
- de sanering economisch haalbaar moet worden
- Het inrichtingsplan rekening houdt met de kosten die gepaard gaan met de bodemsaneringsnoodzaak en met de impact op het grondverzet.

Een degelijk onderbouwde en uitgevoerde bodemsanering is een absolute voorwaarde als basis voor het verdere project. Een sanering die niet oordeelkundig zou gebeuren zou immers een langdurige negatieve impact hebben op de gebruiksmogelijkheden en waarde van het vastgoed.

De noodzakelijke bodemsaneringswerken zullen op een maatschappelijk verantwoorde manier gebeuren, rekening houdend met een lange termijn visie. Door een doordachte afstemming tussen de stedenbouwkundige en saneringsplannen kan een financiële optimalisatie beoogd worden.

5.2 Beschikbare informatie

Uit de bodemstudies blijkt dat het terrein vrijwel volledig aangetast is door een bodem- en grondwaterverontreiniging veroorzaakt door:

- De exploitatie van de gasfabriek, bodemverontreiniging met polyaromatische koolwaterstoffen (PAK's), cyaniden, minerale olie en zware metalen (vnl. zink en arseen). Op het terrein zijn tevens enkele teerzones te onderscheiden: Het grondwater is verontreinigd met PAK's, benzeen, cyaniden, ammonium, minerale olie, zware metalen (nikkel, arseen, en koper) en gechloreerde solventen.
- De exploitatie van Alcatel Bell: grondwaterverontreiniging door solventen
- De exploitatie van de maalderij: grondwaterverontreiniging met benzeen en minerale olie; bodemverontreiniging met minerale olie
- Diverse ophogingen, met (sloop)afval en sintels

De decretaal verplichte bodemstudies werden uitgevoerd:

Verontreiniging ontstaan door de exploitatie van Alcatel Bell nv: Het beschrijvend bodemonderzoek is op 31 augustus 2007 conform verklaard door OVAM.

Verontreiniging ontstaan door de exploitatie van de stadsgasfabriek: Het beschrijvend bodemonderzoek is conform verklaard door OVAM. Er is een noodzaak tot sanering.

Verontreiniging ontstaan door de exploitatie van de Nieuwe Molens: Het beschrijvend bodemonderzoek is conform verklaard door OVAM. Er is een noodzaak tot sanering voor de benzineverontreiniging in het grondwater. De verontreiniging met minerale olie onder de gebouwtjes achteraan moet niet gesaneerd worden mits nabestemming als park.

In april 2008 heeft de stad Gent een preliminaire BATNEEC-studie bij de OVAM ingediend, waarin een aantal belangrijke principes voor de sanering opgenomen zijn. Deze nota vormt de leidraad voor de verdere opmaak van het bodemsaneringsproject. De OVAM heeft haar opmerkingen op deze studie schriftelijk overgemaakt.

Alle informatie over de bodemverontreiniging wordt aan de kandidaten ter beschikking gesteld. Zie hiervoor het overzicht in het selectiedossier.

6 AMBITIES MET BETREKKING TOT HET PROGRAMMA

De stad Gent heeft de realisatie van een kwaliteitsvolle woonwijk voor ogen, en wil daartoe haar ambities met betrekking tot het programma meegeven. Onderstaande omschrijvingen geven in hun algemeenheid de gewenste invulling van de site. Voor bepaalde onderdelen geeft het Ruimtelijk Uitvoeringsplan bijkomende voorschriften. In het bestek zal een gedetailleerde omschrijving van de gewenste functies worden meegegeven.

6.1 woonaanbod

Het project omvat de ontwikkeling van een stedelijke woonwijk, waarbij het wonen het hoofdaandeel vormt. Door een gevarieerd aanbod van woningen, in combinatie met een uitgiftebeleid voor bepaalde doelgroepen, wordt een **sociale mix** nagestreefd:

- Personen die in aanmerking komen voor een sociale woning: min. 20% sociale woningen, met minstens een aanzienlijk aandeel koopwoningen.
- Tussen de categorie personen die voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning te huren en de categorie personen die een woning kan verwerven op de vrije markt, ligt een grote doelgroep die de stad in de stad wenst te houden. Om die reden wordt onderzocht hoe men die doelgroep toch kan bereiken en voorzien van een kwalitatief hoogstaande betaalbare (koop)woning in Gent. Een aantal mogelijkheden zijn:
 - o Het voorzien van kleinere (goedkopere) percelen
 - o Verkoop van casco woningen, die de mensen zelf, in de tijd gespreid, kunnen verder afwerken
 - o Aanbod van de grond en/of de woning onder de marktprijs door de stad, respectievelijk de private partner
 - o Verlenen van een erfpacht op de grond, waardoor de investering in de grond vervalt
- Het is aangewezen dat de stad een uitgiftebeleid definieert om in aanmerking te komen voor een budgetwoning, zodat de juiste doelgroep bereikt wordt en dat er geen speculatie is.
- Jonge, tweeverdienende gezinnen die als alternatief de stad zouden ontvluchten
- Vrije beroepen, met ruimte voor de combinatie woning/praktijk
- Senioren, door te bouwen volgens het concept “levenslang wonen”

Deze mix kan ook door ruimtelijke randvoorwaarden beoogd worden, bijvoorbeeld als volgt:

- Een minimaal aantal grondgebonden ééngezinswoningen: minstens 15%, strevend naar 25%.
- Ruimtelijke spreiding van de typologieën en doelgroepen, binnen functioneel afscheidbare eenheden doch zonder dat dit visueel opvalt
- Voor de sociale en budgetwoningen: ten behoeve van voldoende spreiding tussen de overige woningen zal er een maximum per functionele eenheid/toegang gelden. Deze functionele eenheden moeten verspreid liggen tussen de overige woningen.
- Alle woningen moeten grenzen aan het openbaar domein

6.2 Economische functies

Door het herontwikkelen van de Gasmetersite wordt nieuwe en kwaliteitsvolle ruimte gecreëerd voor o.a. economische functies. Alle potentieel is aanwezig om een aantrekkelijke vestigingslokatie te creëren voor de gewenste economische functies op deze plek.

Werkgelegenheid is ook een belangrijk middel om armoede te bestrijden. De wijk heeft daarom behoefte aan een economie met aandacht voor de leefomgeving (voor milieu, voor omwonenden, voor ruimtelijke kwaliteit), die kwaliteitsvol werk biedt en die ook oog heeft voor het lange termijn perspectief, voor goede arbeidsomstandigheden en voor diversiteit op de werkvloer.

Volgende functies zijn wenselijk, in zoverre verenigbaar met de woonfunctie. Het ontwerp-RUP voorziet:

- Handel: max 5.000 m², niet concurrerend met het handelsapparaat in de Wondelgemstraat
- Kantoor: max 5.000 m². kantooreenheden te verweven tussen de woningen.
- Horeca: op beperkte schaal is horeca wenselijk (buurtverzorgend – kleinere ontmoetingsplaatsen). Kan op een kwaliteitsvolle, vernieuwende manier verweven worden met handelsfuncties.
- Geen infrastructuur voor grootschalige evenementen
- Geen loketfuncties

6.2.1 *HANDEL*

Wat handel betreft, zet de stad Gent in op het versterken van Gent als winkelstad. Gentenaars moeten kunnen beschikken over een zo hoog en divers mogelijk handelsaanbod. Tevens wordt belang gehecht aan de diversiteit en de kwaliteit van het handelsaanbod, gaande van buurtwinkels tot grotere handelszaken. Voor dagdagelijkse voorzieningen wordt in de duurzaamheidsbarometer de norm van voorzieningen op een maximale afstand van 500m tot de bewoner gehanteerd.

Op de Gasmetersite wordt extra ruimte van maximaal 5.000 m² gecreëerd, met max. 10% van de eenheden onder de 400m² (gegeven de aanwezigheid van kleinere handelszaken in de Wondelgemstraat). Voor handelszaken boven de 400m² dient een socio-economische vergunning afgeleverd te worden. Criteria bij de beoordeling van de aanvraag zijn 1. de ruimtelijke ligging van de aanvraag, 2. de belangen van de consument, 3. de invloed op de werkgelegenheid en 4. de impact op de bestaande handelszaken.

Wat de invulling van de handelssite en het aanbod betreft, zal Dienst Economie werken met een screeningssysteem. Iedere kandidatuur wordt bekeken op de stedelijke randvoorwaarden (gewenst profiel van de site, complementariteit van het bestaande aanbod, andere nog te bepalen voorwaarden). Toetsstenen hierbij zijn de Branchestudie en het op te maken Strategisch Commercieel Plan. De branchestudie definieert 26 winkelgebieden voor de stad Gent. De site Gasmeterlaan zal bekeken worden in haar complementariteit met winkelgebieden in of palend aan de wijk nl. de Wondelgemstraat, de Blaisantvest, de Van Rihovelaan-Maïsstraat, Muide-Meulestede en de centrumring (ACEC site). Het op te maken Strategisch Commercieel Plan zal duiding geven omtrent het winkelprofiel van de stad Gent als geheel en het profiel van de diverse winkel en horecagebieden.

6.2.2 *KANTOREN*

De laatste jaren is in Gent de leegstand van kantoren sterk afgenomen. Het RUP voorziet hier maximum 5000 m² bijkomende kantoorruimte. Deze kantoren worden verspreid over meerdere entiteiten en optimaal geïntegreerd in het stedelijk woonweefsel. De nabijheid van het gerechtsgebouw biedt opportuniteiten voor de invulling van dergelijke kleinschalige kantoorunits.

6.2.3 HORECA

Het Horecabeleidsplan geeft de stedelijke visie op horeca weer. Voor een goed functionerend horeca-aanbod wordt meer belang gehecht aan kwaliteit dan aan kwantiteit (aandacht voor aspecten als netheid, brandveiligheid, milieunormen, voldoende differentiatie, kwalitatief hoogstaande panden en terrassen). Er is een markt aanwezig voor diverse concepten nl. nieuwe, jonge drinkconcepten en/of karaktervolle concepten eveneens aantrekkelijk voor zakelijke bezoekers en/of daghoreca verweven met en gericht op het winkelaanbod en de omringende werknemers.

De Stad Gent streeft naar een dynamische en gediversifieerde economie. Gent wil die economische bedrijvigheid en die groei die de bevolking van de stad een meerwaarde biedt. Dat betekent dat ze voldoende en kwaliteitsvolle arbeidsplaatsen creëert en geen hypotheek legt op de leefbaarheid van de stad. Een economie met aandacht voor duurzaam ondernemen en de leefomgeving (voor milieu, voor natuur, voor ruimtelijke kwaliteit), die kwaliteitsvol werk biedt en die ook oog heeft voor het lange termijn perspectief, voor goede arbeidsomstandigheden en voor diversiteit op de werkvloer.

6.3 Openbaar domein en groen

Nieuwe straten, pleinen en park(en) worden zorgvuldig vormgegeven.

De principes van harmonisch park- en groenbeheer wordt hier zo veel mogelijk toegepast. Dit impliceert een goede stedenbouwkundige, functionele en landschappelijke inpassing met aandacht voor milieu-, natuur- en mensgerichte functies

6.3.1 GROEN

Een nieuw park is gevraagd à rato van 30 m² per gerealiseerde woontiteit, aan te leggen binnen de zone voor stedelijk woongebied.

Het nieuwe park moet functioneren op wijkniveau en moet daartoe heel toegankelijk, voldoende robuust en zowel ecologisch als structureel gevarieerd zijn. Het park zal een belangrijk accent vormen in de publieke ruimte van de wijk. Het park is multifunctioneel en biedt bv. ruimte voor zachte verkeersassen, groen, ontmoetingsruimtes, rust, spel en recreatie.

6.3.2 OPENBAAR DOMEIN

Het openbaar domein moet een antwoord bieden op de nood aan open en groene ruimte. Een verkeersveilige inrichting is een belangrijk aandachtspunt. Ze is ook drager van de recreatieve structuur. Bij het ontwerp van alle openbaar domein dient voldoende aandacht te gaan naar speelbaarheid (formeel en informeel), naar het netwerk van plekken en routes die speelplekken en informele plekken met elkaar verbinden, naar ruimtes voor avontuurlijk spel. Bij het ontwerp dient er rekening gehouden te worden met mogelijkheden voor informele controle. Een gewenst programma van de recreatieve structuur zal worden meegegeven.

6.3.3 PARKEERBELEID EN MOBILITEIT.

- De parkeerbehoefte van het nieuwe project dient op eigen terrein opgevangen te worden.
- De parkeerstrook in de Elsstraat, wordt als buurtparking voor de ruimere buurt behouden.
- Parkeren gebeurt bij voorkeur in ondergrondse garages en parkings. Een beperkt aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein kan voorzien worden voor bezoekers, leveringen,...

- De inrichting van het openbaar domein, en van de gebouwen samen met het parkeerbeleid, zal zo voorzien zijn dat het gebruik van de eigen wagen ontmoedigd wordt. Dit gaat ten voordele van zacht verkeer, openbaar vervoer, autodelen, enz...
- Zo dient iedere woning te beschikken over een fietsenstalling, worden de tuinzones van de grondgebonden woningen bij voorkeur aangesloten op de verbindingen voor zacht verkeer, en is het wenselijk om bijkomende buurtparkings (ten behoeve van de ruimere buurt) te creëren.
- Een openbare parking is op de site niet gewenst.

6.4 buurtondersteunende infrastructuur

Vanuit rondvragen is de behoefte gebleken om enkele functies op het project te realiseren:

- jeugdlokalen
- een wijksporthal met aansluitend een bokszaal
- een cultureel trefpunt (bijvoorbeeld rond de gashouders)
- ontmoetingsruimte/parkcafé in de buurt van de Trambrug en Gashouders (sociale controle)
- een crèche (met 42 plaatsen)

Het bestek zal toelichten in hoeverre er voor deze functies engagementen en/of kredieten voorzien zijn. Deze lijst kan nog wijzigen.

6.5 Integratie van de bestaande constructies binnen de projectzone

Het stedenbouwkundig plan gaat er van uit dat alle behalve onderstaande constructies op de projectzone gesloopt mogen worden om plaats te maken voor nieuwe functies.

6.5.1 *BEIDE GASHOUDERS*

Deze zijn beschermd en te behouden. Ze zijn gelegen in de parkzone. Ter voorbereiding werd een technische en ontwerp-studie uitgevoerd waaruit een aantal voorkeursscenario's weerhouden zijn. Deze scenario's schetsen de contouren waarmee ze in de nieuwe wijk ingepast moeten worden. Van zodra deze studie af is zal ze ter beschikking gesteld worden.

6.5.2 *DE WAARDEVOLLE VOORBOUW VAN DE NIEUWE MOLENS*

De voorbouw van de fabriek moet behouden blijven. Een technische studie over de verschillende onderdelen van de fabriek toont aan welke de bouwfysische toestand er van is en in welke mate ze (onafhankelijk) kunnen gesloopt worden. Van zodra deze studie af is zal ze ter beschikking gesteld worden.

6.6 aansluiting op de aanpalende constructies en zones

6.6.1 *WOONGEDEELTE VAN DE FABRIEK NIEUWE MOLENS*

Dit gedeelte wordt momenteel gerenoveerd tot 22 Sociale lofts, en valt buiten de projectzone.

Ondergrondse parking voor deze sociale lofts moeten op de projectzone voorzien worden.

6.6.2 RABOTPARK

Het RUP voorziet een parkzone. De eerste fase van de aanleg van dit park (rond het gerechtsgebouw en het JOC) is momenteel in uitvoering.

De tweede fase (rond de tram- en fietsbrug en de Trambrugsite) is momenteel in ontwerp.

Het parkgedeelte rond de gashouders en op de binnenplaats van de Nieuwe Molens maakt deel uit van voorliggende opdracht.

Door toepassing van de groennorm zal er in de zone voor stedelijk wonen (RUP) nog een bijkomend park ontstaan.

De volledige parkzone die hierdoor ontstaat, moet een coherent en vloeiend geheel vormen.

6.6.2.1 Elsstraat

De Elsstraat moet uiteraard behouden blijven. De strook met de bomenrij die momenteel als parkeerzone gebruikt wordt mag heraangelegd worden om een goede aansluiting te creëren met de nieuwe wijk, mits behoud van de bomen.

De buurtparkeerplaatsen die hierdoor zouden verdwijnen moeten gecompenseerd worden binnen de ontwikkeling.

6.6.2.2 Tram- en Fietsbrug

Deze brug is in aanbouw en het gedeelte voor de fietsers zal onmiddellijk in gebruik genomen worden. De trambedding zal men pas afwerken op het moment dat de tramstelplaats Wissenhage operationeel is.

Door de nieuwe wijk (en park) moet een vloeiende fietsaansluiting op de fietsbrug komen.

6.6.2.3 Jeugd ontmoetingscentrum (JOC)

Het is wenselijk om vanuit de projectzone aansluiting te maken met dit centrum

7 AMBITIENIVEAU VOOR KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Dit ambitieniveau beantwoordt aan de beleidsdoelstellingen zoals onderschreven op het moment van publicatie van voorliggend document en zal maximaal nagestreefd worden bij de realisatie van het project. Dit ambitieniveau is een verdere vertaling van de beleidscontext die eerder geschetst werd.

Kwaliteit en duurzaamheid in de ruimste zin zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden daarom samen onder de verschillende thema's begrepen.

7.1 Kwaliteitsbewaking

De ambitie op vlak van kwaliteit en duurzaamheid is groot. De stad Gent hecht bijzondere waarde aan de kwaliteitsbewaking, in de breedste betekenis. Bij ontwerp en realisatie zal er daartoe een team geïnstalleerd moeten worden waarin een rol voor zowel de private partner als voor de stad voorzien is. De private partner moet dus voldoende ruimte voorzien om een om kwaliteitsbewaking door de stad toe te laten, eventueel bijgestaan door externen, door de stad aan te duiden.

7.2 Ruimtelijke kwaliteit van de wijk

De Stad Gent wil een bijzonder stadsdeel ontwikkelen met veel aandacht voor de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimten, groene ruimten, individuele gebouwen, hun uitstraling en een efficiënt ruimtegebruik.

De nieuwe woonwijk kan aanzien worden als een transitzone tussen kernstad en randstad met potentie voor het creëren van een gevarieerde vernieuwende invulling.

Een aantal gevraagde ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Kwaliteiten voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling zullen bijkomend worden afgetoetst op vlak van:

7.2.1 *GEBRUIKSWAARDE*

- Een goed stedenbouwkundig functioneren binnen een duidelijke stedenbouwkundige structuur
- een evenwicht tussen bebouwde en onbebouwde (groene) ruimte in functie van een hoge leefbaarheid
- Het mogelijk maken van vernieuwende woontypologieën met een hoge woonkwaliteit
- Hoge gebruikskwaliteiten en een verkeersveilige inrichting van het openbaar domein, met aandacht voor alle gebruikers

7.2.2 *BEELDWAARDE*

Ruimtelijke concepten dienen rekening te houden met de subjectieve mens-gerelateerde perceptie van de bewoners, gebruikers en bezoekers.

Het stedenbouwkundig geheel moet een ruimtelijk antwoord geven aan volgende verschillende stedelijke atmosferen:

- "De kaai": het oud-industriële vaartlandschap aan de Gasmeterlaan. De gemetselde voorbouw van de Nieuwe Molens is een essentieel element in dit kanaallandschap;
- "Het park";: het lineaire Rabotpark rond het gerechtgebouw ;

- "De beschermde gashouders": de industrieel-archeologische context dient voldoende ruimte en aandacht te krijgen;
- "De wijk": een configuratie van stedelijkheid en groen die aansluiting zoekt bij de aangrenzende wijk en park.

Zichtlijnen, stadslandschap, accenten en begeleiding, openbare en privéruimten worden ontworpen in functie van herkenbaarheid, identificatie van bewoners met de context, individuele en collectieve geborgenheid en de 'spirit' van de nieuwe wijk.

7.2.3 TOEKOMSTWAARDE

Het stedenbouwkundig ontwerp dient een zekere tijdloosheid na te streven. Binnen deze tijdloosheid wil de Stad bovendien een vernieuwende vormgeving stimuleren.

7.3 ecologische kwaliteit en duurzaamheid

7.3.1 BELEIDSCONTEXT

In het bestuursakkoord 2007-2012 engageert Stad Gent zich om naar een duurzame en klimaatneutrale stad te streven. Duurzaamheid kan zeer breed gaan. Hier wordt enkel ecologische duurzaamheid aangehaald, wat niet wegneemt dat duurzaamheid in bredere zin zeker meerwaarde heeft.

7.2.2 METHODOLOGIE

Ecologische duurzaamheid focust zich in hoofdzaak op energie, water, materialen, omgevingsaanleg (groen en verharding) en mobiliteit. Maar het is meest wenselijk deze thema's te benaderen via een methodiek die een duidelijk houvast biedt aan alle partijen, een ecologische duurzaamheidstoets die een integrale aanpak nastreeft.

Voor dit project wenst de Stad van bij de start keuzes te maken over de graad van ecologische duurzaamheid van het project en met een kwantificeerbare kwaliteit. Dit betekent immers een opvolgbare kwaliteit. Daarom wordt een meetinstrument voor duurzaamheid gehanteerd dat kan leiden tot certificatie door LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) of evenwaardig. Ook wenst de Stad de exploitatiekost en stijgende energiekost mee in rekening brengen vanaf de eerste denkoefeningen voor de ontwikkeling van de site en deze mee de beslissingen laten bepalen.

Het meetinstrument biedt niet enkel een leidraad om duurzaamheid te realiseren maar laat toe een vooropgestelde ambitie te definiëren en maakt deze afdwingbaar via een puntensysteem.

7.2.3 AMBITIES

De Stad heeft voor energie al een eerste stap gezet richting laagenergiebouw door op 21/6/2007 de laagenergienota aan te nemen waarin volgende criteria worden opgelegd aan eigen nieuwbouwprojecten of PPS-projecten

Woningbouw	Kantoor – school	Andere bestemmingen
E 50-60 / K 30	E 60-70 / K 30	K 30

De Stad wil minstens deze ondergrenzen van laagenergiebouw bereiken maar wenst ambitieuzer te gaan op vlak van duurzaamheid op het niveau van de site en de gebouwen. De haalbaarheid van deze hogere ambities zal echter aan de kostprijs moeten getoetst worden. Het bestek zal hier verdere toelichting over bieden.

De Europese Unie streeft naar 20% meer energie-efficiëntie, 20% meer hernieuwbare energie en 20% meer CO2-reductie tegen 2020. Dit vertaalt zich ook in haar vereisten voor subsidies. Daar wordt de lat zelfs opgetrokken naar telkens 30% beter scoren dan de huidige stand van zaken. De Stad heeft de bedoeling om een dossier in te dienen om Europese subsidies te kunnen krijgen en hierin het project Gasmeterlaan als voorbeeldproject in te zetten. Dit impliceert wel een meer vooruitstrevend project dat de competitie met andere Europese landen aankan. De haalbaarheid zal steevast moeten onderzocht worden tussen kosten en baten rekening houdend met het Belgische bouwklimaat en financiële haalbaarheid.

7.4 duurzame verweving van functies in de wijk

De ontwikkeling van de Site Gasmeterlaan is een belangrijk onderdeel van het Stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot en zal dus een grote rol spelen in de herwaardering van de bestaande buurten Rabot en Blaisantvest. Dit project vormt niet alleen één van de verbindingen tussen deze twee gebieden, het biedt daarnaast ook de ruimte om in de te spelen op de behoeften van de totale wijk.

Het kan zeker niet de bedoeling zijn deze nieuwe ontwikkeling aan te grijpen om alle behoeften die leven in de buurt in te lossen. Enige spreiding over de wijk is aan te raden. In het kader van het Stadsvernieuwingsproject worden al verschillende inspanningen geleverd op verschillende plaatsen. Het Rabotpark rond het Gerechtsgebouw en JOC, de ontwikkeling van de Trambrugsite, de renovatie en herbestemming van de Kring en het Tractiestation, het optimaliseren van de bestaande publieke recreatieve ruimte (studie recreatieve structuur), de herwaardering van de Wondelgemstraat, ... leveren allemaal een wezenlijke bijdrage aan de opwaardering van deze wijk.

De ontwikkeling van de Site Gasmeterlaan kan als sluitstuk fungeren en een aantal concrete behoeften binnen de wijk inlossen door verbindingen te maken met de bestaande wijken Rabot en Blaisantvest op volgende gebieden

- ruimtelijk
- economisch
- socio-cultureel

7.5 betrokkenheid van de Buurt

7.5.1 ALGEMEEN

De stad kiest er voor om participatie en inspraak in de verschillende wijken, zeker bij stadsvernieuwingsprojecten, een volwaardige plaats te geven. Hiervoor werd de Dienst Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking opgericht. Daarnaast zijn er convenanten afgesloten met de vzw Samenlevingsopbouw Gent en rocsa vzw om de bewoners als volwaardige actoren te betrekken op het stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot.

7.5.2 INSPRAAK

Onderstaande lijst is een opsomming van de inspanningen die afgelopen jaren geleverd zijn rond inspraak in de wijk. De resultaten ervan zijn grotendeels terug te vinden in deze projectdefinitie.

- Studie stadsvernieuwingsproject 'Bruggen naar Rabot' (studiebureau Van Reeth)
- Wijkprogramma Rabot-Blaisantvest (Gebiedsgerichte Werking)
- 'Adviesnota Wonen' (Samenlevingsopbouw vzw)

- Studie ‘Recreatieve structuur Rabot-Blaisantvest’ (in opmaak- werkgroep Stad Gent)
- Nota’s ‘Socio-economische analyse Rabotwijk’ en ‘Sociaal-economisch actieplan Wondelgemstraat-Rabotwijk’ (in opmaak - Dienst Economie)
- Nota ‘Culturele revitalisering van het Rabot-Blaisantvest’ (in opmaak - Dienst Kunsten)
- Nota ‘Iedereen gelukkig. Een visie op sociale duurzaamheid in stadsvernieuwingsprojecten.’ (Samenlevingsopbouw vzw)
- Dagelijkse input van bewoners via het middenveld.

De algemene wensen of verwachtingen van de buurt en buurtbewoners zijn voor het overgrote deel gekend. Extra consultaties hieromtrent zijn waarschijnlijk niet nodig.

Inspraak van de buurtbewoners op volgende momenten is wel noodzakelijk:

- Voorafgaand aan de keuze van een private partner: terugkoppeling naar de buurt over de manier waarop de wensen en verwachtingen in het bestek verwerkt zijn.
- Eenmaal de samenwerking met de private partner gestart is: inspraak bij de verdere uitwerking/concretisering van de deelprojecten van de ontwikkeling. Zeker voor de deelprojecten die een rechtstreekse impact hebben op de huidige bewoners van het Rabot en Blaisantvest:
 - Omgevingsaanleg (groen, speelvoorzieningen, verbindingen,...)
 - Buurtondersteunende infrastructuur (kindercrèche, sportzaal,...)
 - Economische functies (horeca, handel)
 - Socio-culturele accenten (ontsluiting van de Gashouders, buurtbeheer,...)
 - ...

7.5.3 PERMANENTE PARTICIPATIE

De klassieke inspraaktrajecten, zoals hierboven omschreven, zullen voornamelijk de sterkere bewoners (middenklasse) aanspreken. De stem van de moeilijker bereikbare doelgroepen is echter even belangrijk. Zij moeten zich in hun omgeving blijven herkennen.

Daarom is het belangrijk te zoeken naar nieuwe manieren om ook deze ruime groep te betrekken op het project. Werken aan het deel-hebben kan een opstap betekenen naar het deelnemen. Dit kan door bewoners een rol te geven in de open ruimte, door activiteiten en projecten samen met hen te ontplooiën.

7.5.3.1 Participatie voor de ontwikkeling

Door de voormalige Alcatelsite een tijdelijke invulling “De Site” op maat van de buurt te geven, tracht de Stad, met belangrijkste partners rocsa vzw en Samenlevingsopbouw, de buurt te betrekken bij de nieuwe ontwikkelingen in de buurt.

7.5.3.2 Participatie tijdens de ontwikkeling

Om de verschillende groepen buurtbewoners blijvend te betrekken bij de ontwikkeling van het terrein (tussen 2010 en 2018), zal het noodzakelijk zijn om samen met de verschillende buurtpartners te onderzoeken waar en wanneer participatieve initiatieven kunnen opgezet worden.

De private partner moet deze aaneenschakeling van trajecten ondersteunen.

7.5.3.3 Participatie na de ontwikkeling

Gezien de positieve effecten die De Site genereert, is het ook binnen de ontwikkeling van de site Gasmeterlaan wenselijk ruimte te voorzien voor een bepaalde vorm van buurtbeheer. Voor de huidige en de toekomstige buurtbewoners betekent dit een belangrijke meerwaarde. Een aantrekkelijke, positieve buurtdynamiek is zeker voor de Stad maar ook de ontwikkelaar een groot (commercieel) pluspunt.

8 PROJECTCOMMUNICATIE

De stad stelt een communicatiekader en -plan op voor het overkoepelend stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot”. Deze bepalen het communicatiebeleid om het project ruim bekend te maken en informatie te verstrekken naar de verschillende doelgroepen, waaronder ook de toekomstige bewoners van de projectzone.

Het deelproject site Gasmeterlaan zelf zal wegens de omvang en centrale ligging een belangrijk luik hierin vormen. De projectcommunicatie van dit project zal onderdelen omvatten die de stad vanuit het overkoepelend stadsvernieuwingsproject wil voeren, samen met een commercieel aandeel vanuit de private partij.

De stad wil de hoofdrol spelen in de projectcommunicatie en zal haar gebruikelijke kanalen hiervoor inzetten. Het bestek zal een voorstel van de private partner verwachten over de manier waarop hij zijn aandeel in de projectcommunicatie zou invullen, rekening houdend met de belangen van beide partijen.

9 GEWENSTE REGIE VANUIT DE STAD

De stad heeft in de voorbereiding van het project al enkele hoofdlijnen uitgezet waarbinnen ze het project wil realiseren. Zowel de stad en de private partij hebben elk hun eigen belangen in het project. Deze zijn soms gelijklopend en soms tegenstrijdig. Ruwweg kan men stellen dat voor de stad streeft naar het maximaal verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen, die doorgaans een kostprijs hebben. Voor de private partner zullen in eerste instantie commerciële overwegingen zijn drijfveer vormen.

Een essentieel gegeven in de samenwerking tussen de private partner en de stad omvat daarom de taakverdeling in het besluitvormingsproces. Deze verdeling zal slechts gedeeltelijk in het bestek opgelegd worden en deel kunnen uitmaken van het voorstel van de kandidaat en van de onderhandelingen.

Het is aannemelijk dat de beleidsdoelstellingen van de stad in de looptijd van het project zullen evolueren, bijvoorbeeld geïnspireerd of vooruitlopend op maatschappelijke evoluties. Bepaalde beslissingen zullen ook maar in een later stadium van het project genomen worden, omdat ze over een kleiner detailniveau gaan. De stad wil daarom ruimte vragen in het besluitvormingsproces aangaande:

- Keuze van ontwerpers van openbaar domein
- Keuze van architecten
- De ontwerpen zelf
- De wijze om de duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren
- kwaliteitsbewaking
- Wijzigingen in het aanbod van type woningen
- De manier om de buurt te betrekken bij de invulling en het gebruik van openbaar domein
- De realisatie van openbare en buurtondersteunende functies: qua aanbod, taakverdeling en formules om (ook na de ondertekening van de overeenkomst) de prijsconcurrentie te laten werken.
- De sanering
- Het bewaken van een gezond en duurzaam economisch evenwicht in de buurt
- De communicatie
- De planning en fasering

10 PLANNING EN FASERING VAN DE REALISATIE

De stad Gent wil een planning en fasering waarbij:

- er zo snel mogelijk zichtbare evolutie is zodat de buurt signalen van vooruitgang krijgt
- alle hinderlijke saneringswerken voorbij zijn vooraleer (een gedeelte van) het terrein in gebruik genomen wordt
- de verbindende structuren met de rest van de wijk zo snel mogelijk kunnen gebruikt worden
- het aantal bouwfasen beperkt wordt en er steeds een nette afwerking is na elke bouwfase zodat dit onderdeel volwaardig kan gebruikt worden
- de realisatie van openbaar domein en gebouwen voor openbare functies minstens een gelijke tred houdt met de realisatie van vastgoed dat geldt voor de private partner genereert.
- De zones voor sociale woningen zo snel mogelijk bouwrijp en uitgerust opgeleverd kunnen worden
- de bouwwerken eind 2018 zo veel mogelijk voltooid zijn

11 KOSTPRIJS VERSUS BELEIDSOPTIES

De stad heeft in de aanloop van dit project historische kosten gehad, bij de verwerving van gronden en voor de vele studies om de randvoorwaarden voor dit project te definiëren en de haalbaarheid te onderzoeken.

Het pakket vastgoed dat men binnen de randvoorwaarden van het RUP kan realiseren creëert financiële ruimte om een aanzienlijk stuk van het openbare domein en openbare functies als last van de aanneming te verwezenlijken. De bodemsaneringlast legt echter een bijkomende hypotheek op het financiële eindresultaat van de private partner

De stad zal uit de verkoop van haar gronden en uit subsidies inkomsten kunnen genereren. Mogelijks zal een deel van deze inkomsten ter compensatie van de private partner moeten dienen en/of zullen onderdelen van de realisatie door de stad zelf gefinancierd worden. De stad streeft naar een maximale realisatie van de beleidsdoelstellingen met een minimale impact op de budgetten. Binnen deze context wordt van de private partner verwacht dat hij bijdraagt tot een financieel geoptimaliseerd project.

De stad zal de beschikbare subsidiekanalen aanspreken en hiervoor op de medewerking van de private partner moeten kunnen rekenen.