



KENNISCENTRUM  
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

ONTEIGENINGSPLAN

## **Oorspronkelijke naam document**

Motivatienota onteigeningsplan Zuurstof voor de Brugse Poort

## **Project**

Brugse Poort Gent



# Motiveringsnota onteigeningsplan

## Stadsvernieuwingsproject: zuurstof voor de wijk Brugse Poort

### 1. Inleiding

Gent kende in de 19<sup>e</sup> eeuw een enorme expansie door de industrialisatie. Rond de oude binnenstad kwamen grote verkavelingen van arbeiderswoningen. Dit gebied wordt tegenwoordig benoemd als 'de 19<sup>e</sup> eeuwse gordel', alluderend op zijn vorm rond de oude binnenstad.

De 19<sup>e</sup> eeuwse gordel in Gent kent veel problemen door zijn verouderd woningbestand en zijn dense bebouwing. Open ruimte en groenvoorzieningen ontbreken er totaal. Het gebied regenereert zich onvoldoende. Daarom dient van overheidswege veel meer dan in de overige woongebieden actief gestuurd/geprikkeld te worden.

De problemen kunnen aangepakt worden door aan stadsvernieuwing te doen. Daarbij moet niet alleen het woningbestand vernieuwd worden, maar ook moet er meer openbaar groen ingebracht worden, de beeldkwaliteit van de wijk, verweving, looproutes en zichten dienen verbeterd te worden.

Er is gekozen om gebiedsgericht en projectmatig de verschillende wijken één voor één integraal aan te pakken. Op deze manier kan de wijk werkelijk nieuw leven ingeblazen worden.

In het Ruimtelijk Structuurplan Gent wordt de 19<sup>e</sup> eeuwse gordel aangeduid als gebied waar eerst en vooral aan stadsvernieuwing dient gedaan te worden.

Het bestuursakkoord vermeldt dat de komende jaren prioritair gewerkt wordt op de Brugse Poort en Rabot.

Een totaal stadsvernieuwingsproject werd opgemaakt voor de Brugse Poort. Daarin worden een aantal ingrepen voorgesteld. De slechtste woninggroepen werden uitgezocht, en de meest strategische locaties voor het realiseren van open ruimte & nieuwe woningen. Deze ingrepen vereisen het slopen van een aantal woningen, het herinrichten van openbare ruimte en het bouwen van nieuwe woningen. Dit project houdt een aantal onteigeningen in.

# INHOUDSTABEL

MOTIVERINGSNOTA ONTEIGENINGSPLAN .....	1
<b>I. INLEIDING</b> .....	1
<b>2. PROBLEEMSTELLING:</b> .....	4
<b>NOODZAAK TOT ONTEIGENING EN HET OPENBAAR NUT ERVAN</b> .....	4
<b>2.1 GEBREK AAN OPEN RUIMTE &amp; BIJNA GEEN GROEN</b> .....	4
<b>2.2 BIJZONDER SLECHT WONINGBESTAND &amp; MONOTONE BEVOLKINGSSAMENSTELLING</b> ..	4
2.2.1 WONINGKWALITEIT IN GENT .....	4
2.2.2 WONINGBESTAND IN DE BRUGSE POORT .....	5
2.2.3 BEVOLKINGSSAMENSTELLING.....	6
<b>2.3 PARKEERPROBLEMEN</b> .....	7
<b>2.4 MOEILIJKE ORIËNTATIE EN WEINIG BEELDBEPALENDE ELEMENTEN</b> .....	7
<b>3. AANPAK</b> .....	8
<b>3.1 PUBLIEKE RUIMTE HERSTRUCTUREREN</b> .....	8
<b>3.2 WONINGKWALITEIT DUURZAAM VERBETEREN</b> .....	8
<b>4. KORTE VOORSTELLING VAN HET</b> .....	10
<b>4.1 TYPE INGEPEN:</b> .....	10
<b>4.3 WONINGBESTAND &amp; HERHUISVESTING</b> .....	11
<b>4.4 PARKEREN</b> .....	11
<b>4.5 KOSTPRIJS</b> .....	12
<b>4.6 TIMING/FASERING</b> .....	12
<b>4.7 DE DEELPROJECTEN</b> .....	13
<b>5. VOORWERP VAN ONTEIGENING : DE LOCATIES VAN ONTEIGENING</b> .....	15
<b>5.1 LUIZENGEVECHT</b> .....	15
PROBLEMATIEK:.....	15
DOELSTELLINGEN: .....	15
AANPAK: .....	15
TIMING:.....	15
KOSTPRIJS & TIMING: .....	15
REDEN VAN DEZE LOCATIE: .....	15
<b>5.2 LUIZENGEVECHT DEEL 2</b> .....	16
PROBLEMATIEK:.....	16
DOELSTELLINGEN: .....	16
AANPAK: .....	16
REDEN VAN DEZE LOCATIE: .....	16
TIMING:.....	16

<b>5.3 ACACIAPARK</b> .....	<b>17</b>
PROBLEEMSTELLING:.....	17
DOELSTELLINGEN:.....	17
AANPAK:.....	17
<i>Deel 1</i> .....	17
<i>Deel 2</i> .....	17
KOSTPRIJS & TIMING:.....	17
<i>Deel 1</i> .....	17
<i>Deel 2</i> .....	17
WAAROM DEZE LOCATIE:.....	18
<b>5.4 PIERKESPARK</b> .....	<b>19</b>
PROBLEEMSTELLING:.....	19
DOELSTELLINGEN:.....	19
AANPAK.....	19
KOSTPRIJS & TIMING:.....	19
WAAROM DEZE LOCATIE:.....	20
<b>5.5 STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN VOOR DE NIEUWE PROJECTEN</b> .....	<b>21</b>
ACACIAPARK: .....	21
LUIZENGEVECHT:.....	22
PIERKESPARK.....	22
<b>6. WIJZE VAN ONTEIGENING: BIJ HOOGDRINGENDHEID.</b> .....	<b>24</b>

## *Illustraties*

*Plan 1 Woningvernieuwingsgebieden*  
*Plan 2 Uitrustingsniveau woningen (NIS gegevens 1991)*  
*Plan 3 Comfortniveau woningen (NIS gegevens 1991)*  
*Plan 4 Cumulatiecriteria kansarmoede (Atlas Kansarmoede 1997)*  
*Plan 5 Stadsvernieuwingsproject 'Zuurstof voor de Brugse Poort'*  
*Tijdstabel*  
*Schets Luizengevecht*  
*Fotoreportage Luizengevecht*  
*Schets Acaciapark*  
*Fotoreportage Acaciapark*  
*Schets Pierkespark*  
*Fotoreportage Pierkespark*  
*Plan 6 Stedenbouwkundige voorwaarden Acaciapark*  
*Plan 7 Stedenbouwkundige voorwaarden Luizengevecht*  
*Plan 8 Stedenbouwkundige voorwaarden Pierkespark*

## 2. PROBLEEMSTELLING:

### NOODZAAK TOT ONTEIGENING EN HET OPENBAAR NUT ERVAN

#### 2.1 Gebrek aan open ruimte & bijna geen groen

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent gebruikt de na te streven groennorm voor Gent uit het MIRA rapport 2000. Daarin wordt uitgegaan van 10m<sup>2</sup> netto groen per inwoner. Wanneer we dit toepassen op de Brugse Poort komen we tot volgende cijfers:

	Bestaande groen	Volgens norm	Tekort aan Groen
Aantal ha netto groen (recreatief gebruiksgroen)	6,9 ha	9,5 ha	2,6 ha
Aantal ha Bruto groen (onderhouden door plantsoendienst)	10,3 ha		

De Brugse Poort telt een bevolking van 9500 mensen. Dat zou betekenen dat er 9,5 ha groenvoorziening moet zijn. Wat meteen ook zegt dat er nu een tekort is van 2,6 ha. Cijfers vertellen natuurlijk niet alles. Momenteel is er wel een braakliggend terrein van 6 ha (de Groene Valleï, een voormalig fabrieksterrein) dat gedeeltelijk gebruikt wordt door de bewoners, maar eigenlijk geen park is. Dit hebben we toch al meegerekend als bestaand groen. De ontsluiting naar dit grote park is heel slecht. Het terrein is van de wijk afgesloten door de Leie.

De bestaande buurtparkjes die als speelterrein gebruikt worden (Buurtparkje Kokerstraat & Luizengevecht) liggen in de binnenblokken, waar weinig sociale controle is. Dit geeft aanleiding tot vandalisme en kleine criminaliteit.

De wijk bestaat uit een heel dichte bebouwing met bijna geen open ruimte. Er zijn twee pleinen: Het Fonteinplein dat dienst doet als basketveld, en het Seghersplein voor de kerk, dat dienst doet als parking en 's avonds vooral gebruikt wordt door hangjongeren. Kwalitatief hebben deze open ruimtes nu weinig te bieden.

Daarnaast vermeldt het Ruimtelijk Structuurplan Gent enkele inrichtingsprincipes die duidelijk moeten terug te vinden zijn in de stadsvernieuwingsoperaties.

#### 2.2 Bijzonder slecht woningbestand & monotone bevolkingssamenstelling

##### 2.2.1 Woningkwaliteit in Gent

De elf arrondissementen met de slechtste woningen zijn allen in de **provincies Oost- en West-Vlaanderen** gelegen. De correlatie tussen ouderdom en kwaliteit van de woning is duidelijk: hoe ouder de woningen zijn, hoe slechter hun kwaliteit. De vroeg geïndustrialiseerde gebieden Oost- en West- Vlaanderen hebben beduidend meer oude en slechte woningen, doordat er nooit een ingrijpend en grootscheeps vernieuwings- en vervangingsbouwbeleid voor en door deze gemeenten gevoerd is. De studie 'Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010' van het ministerie van de Vlaamse

Gemeenschap, Afdeling Woonbeleid toont aan dat er naar arrondissement kwantitatief de grootste inspanningen naar renovatie en vervanging van slechte woningen moet geleverd worden in: **Gent**, ( minimaal 19.000 slechte woningen), Antwerpen (16000), Halle-Vilvoorde, Leuven, Brugge, Kortrijk, Aalst en Hasselt (telkens minimaal 10.000).

De maximale raming loopt voor het Gentse arrondissement op tot **27.451 slechte wooneenheden**. In absolute cijfers scoort de **stad Gent** qua aantal slechte woningen zeer hoog. " In de periode **1978-1980** werd door het Nationaal Instituut voor de Huisvesting een staal onderzocht van de woningen gebouwd voor 1946. Een groot gedeelte van de woningen in de binnenstad werd zowel in- als uitwendig onderzocht. In totaal ging het onderzoek over 15.798 woningen; Wanneer de resultaten van dit NIH-onderzoek worden geëxtrapoleerd naar het totaal aantal woningen gebouwd voor 1946 blijken er onthutsende vaststellingen. Ongeveer 20.000 woningen gebouwd voor 1946 (41%) hebben uitwendig meerdere zware gebreken aan ruwbouw en of gezondheid. Van de verschillende bouwfysische aspecten laten vooral de isolatie, de uitrusting, de gezondheid en de functionaliteit te wensen over. Eens te meer werd voldoende bewezen dat het woningbestand in Gent dringend aan verbetering toe is" .

De **survey '84** geeft ons informatie over de bouwfysische toestand van de particuliere woningen in Gent. Volgens de survey verkeerde 63% van alle woningen in goede staat, 36% vertoonden een of meerdere zware gebreken en 1000 woningen vertoonden zeer zware gebreken en dienden gesloopt te worden.

Ter berekening van het aantal slechte woningen in de stad Gent worden hier 4 verschillende benaderingen met elkaar vergeleken:

\*Een eerste benadering bestaat uit provinciaal vastgestelde percentages aan slechte woningen in relatie tot de ouderdom van de woningen.

#### Raming slechte woningen Gent volgens ouderdom

Bouwjaar	Voor 1946	1946-1961	1961-1981	1981-1991
Aantal woningen	32329	17823	22334	5137
Provinciaal	31	6	1	0
Slechte woningen	14196	1315	288	0

In totaal geeft deze eerste benadering 15799 slechte woningen voor Gent (16,3% van de 96526 woningen)

**Aangezien de stad Gent het merendeel van de slechte woningen binnen het arrondissement bevat (zie raming), kunnen we stellen dat Gent de gemeente is dat in Vlaanderen kwantitatief de grootste inspanning moet leveren inzake renovatie en vervangingsbouw.**

Deze inspanning is zelfs in absolute cijfers groter dan die van de stad Antwerpen, dat ongeveer dubbel zoveel woningen telt. Voor Gent ligt minstens een even grote taakstelling inzake renovatie en vervangingsbouw als voor nieuwbouw.

In Gent is de ruimtelijke spreiding van de woningen ingedeeld in deze comfortklassen voor de hand liggend. Woningen met en zonder klein comfort kennen ongeveer dezelfde spreiding: **de grootste concentratie bevindt zich in de 19<sup>e</sup> eeuwse gordelbuurten en de oudere buurten er rond.**

### 2.2.2 Woningbestand in de Brugse Poort

De Brugse Poort, een aaneengeschaalde 19<sup>e</sup> eeuwse verkaveling in de gordel kent een verouderd woningbestand. De meeste woningen zijn gebouwd voor 1900. Veel woningen zijn bouwfysisch zeer slecht. De woningen werden de voorbije 20 jaar door de eigenaars telkens met gebrekkige middelen aangepast waardoor er een zeer verwaarloosd uitzicht ontstaat. Zie fotomateriaal.

Wanneer we de bouwblokkenanalyse van de deelstudie stadsvernieuwing (1998-1999) in het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Gent bekijken, merken we dat er 12 slechte bouwblokken in de

Brugse Poort liggen. Deze analyse werd gemaakt aan de hand van de gemiddelde perceelsgrootte in het bouwblok, de breedte en de vorm van het bouwblok. Deze criteria zijn belangrijk in die zin dat er geen kwalitatieve buitenruimte kan voorzien worden. De wijk is dan ook opgenomen als woonvernieuwingsgebied. (zie plan 1)

De kaarten met gegevens van het NIS overgenomen uit de woonbehoeftestudie van de stad Gent tonen duidelijk aan dat de Brugse Poort steeds een serieuze achterstand kent in vergelijking met andere wijken wanneer het betreft comfort van de woningen en het aandeel van woningen met een tuin. (zie plan 2 & 3)

### 2.2.3 Bevolkingssamenstelling

Wanneer we de bevolkingssamenstelling van de Brugse Poort bekijken valt op: Veel ouderen bij de autochtonen, veel migranten, veel werklozen. Door de aanwezigheid van een studentenpopulatie ontstaat er nog een zeker evenwicht. Deze groep staat echter niet ingeschreven in de bevolkingsregisters.

Voorals mensen met minder kansen wonen in deze wijk. Noodgedwongen komen ze in het slechte woningbestand terecht, of kunnen ze er niet uit weg. Vandaar is het wel echt een kansarme wijk te noemen.

In de tabel hieronder is de bevolking van de wijk weergegeven met uitzondering van de woontorens in de Groene Vallei.

In de private woontorens van de Groene Vallei wonen ook nog eens 1093 mensen, maar dit is een totaal andere bevolkingssamenstelling, met slechts 30 migranten, slechts 21 werklozen. De torens staan in de huidige toestand nog volledig los van de wijk.

Brugse Poort	Bevolking 1996 (samentelling sectoren A542, A50, A531)	Bevolking 2001	Afname	Aandeel migranten 2001 (officiële gegevens)	Aandeel werklozen 2001	
Hoeveel	9437	9305	- 132	1454	593	
Percentage %			- 1,4%	15,6%	11,6%	

(Demografische gegevens van de dienst bevolking stad Gent 1996-2001)

De recentste gegevens 8/8/2002 van de dienst bevolking van de stad Gent tonen dezelfde tendens. Steeds wordt duidelijk dat de zwakste groepen uit de maatschappij geconcentreerd in deze wijk wonen.

	Belgen	Migranten	Totaal	
	3.352	558	3909	
A531 Rooigem	2.879	560	3440	
A542 Groendreef	1.498	386	1884	
A50 Groene Vallei	1059	29	1088	
Totaal (zonder Groene Vallei)	7729	1504	9233	

(Recentste Demografische gegevens van de dienst bevolking stad Gent 8/8/2002)



Uit eenvoudige optellingen van de dienst economie merken we dat het gemiddelde inkomen per hoofd in de wijk Brugse Poort slechts de helft bedraagt van het gemiddelde inkomen per hoofd in Gent.

Statistische sector	Totaal belastbaar inkomen 1999	Inwonersaantal 1999	Gem. inkomen per inwoner	Gemiddeld inkomen per aangifte
A50 Drongensestw	1.289.400.000	3712	347.360	691.400
A531 Rooigem	1097.600.000	3422	320.748	677.900
A542 Groendreef	666.600.000	2041	326.605	672.600
A45 Groene Vallei	638.000.000	1091	584.785	868.100
Gent totaal	150.236.800.000	224.041	670.577	639.700

(Gegevens Dienst Economie stad Gent 1999)

Uit deze cijfers kunnen we stellen dat de Brugse Poort een serieuze achterstand heeft ten opzichte van de rest van de stad.

In de Atlas kansarmoede van 1997 (studie in opdracht van de Stad Gent en het OCMW Gent) vinden we een kaart waar enkele criteria naar kansarmoede gecumuleerd zijn. Daarbij werd rekening gehouden met volgende criteria: de langdurig werklozen, de migranten, de OCMW gerechtigden en de lage inkomensgroepen. Op deze kaart is vast te stellen dat de Brugse Poort telkens het hoogst scoort in vergelijking met het Gentse gemiddelde.

(zie plan 4: cumulatiekaart kansarmoede)

## 2.3 Parkeerproblemen

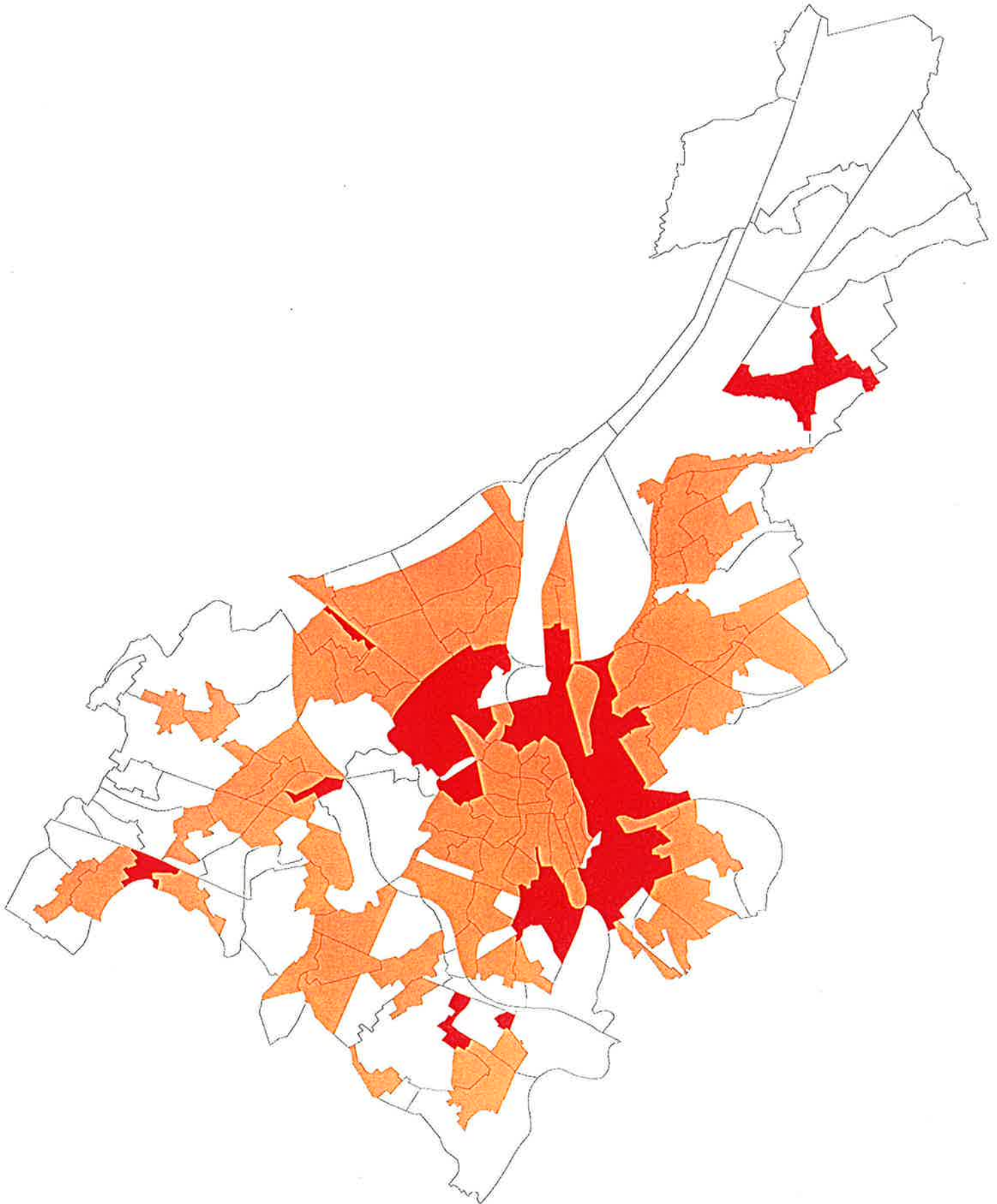
Door de dichte bebouwing blijft er weinig plaats over voor het stallen van de wagens. Wanneer we rekenen dat er gemiddeld 1 wagen per gezin is, dan telt de Brugse Poort al 4354 parkeerplaatsen (met woontorens 5077). (Demografische gegevens van de dienst bevolking stad Gent)




Doordat de woningen vaak slechts 4m breed zijn, en een parkeerplaats min. 5 meter inneemt, volstaat het langsparkeren niet. Veelal worden dan ook de binnenblokken van de grotere bouwblokken volledig ingenomen door autobergplaatsen. (Zie foto's bij de deelprojecten) Autobergplaatsen worden op hun beurt dan weer vaak gebruikt als berging wegens de te kleine behuizing van de woningen.

## 2.4 Moeilijke oriëntatie en weinig beeldbepalende elementen

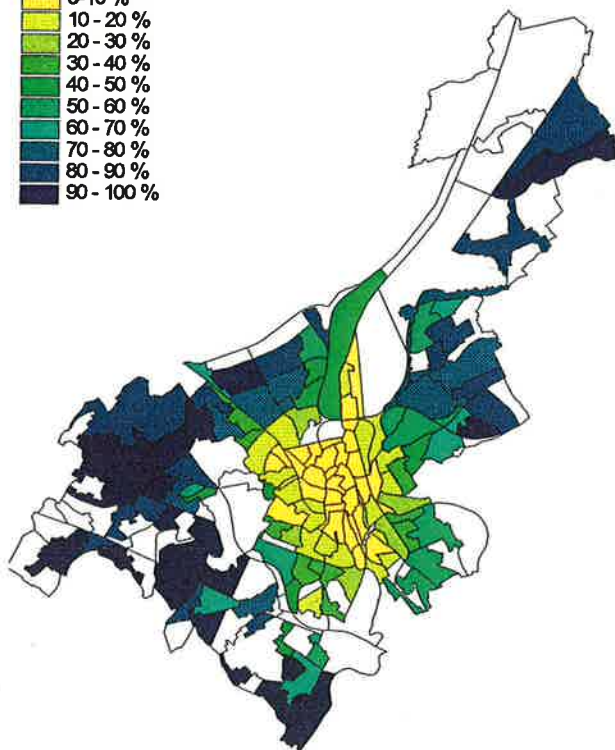
De wijk is gebouwd eind 19<sup>e</sup> eeuw als een aaneensluiting van verkavelingen. Parken en pleinen werden niet opgenomen in het plan. Door de gefragmenteerde ontwikkeling zonder totaalplan is er geen hiërarchisch routepatroon van straten. Alle bouwblokken lijken heel sterk op elkaar. Er zijn bijna geen open plekken noch doorzichten.

# Woningbouw en woningsvernieuwingsgebieden

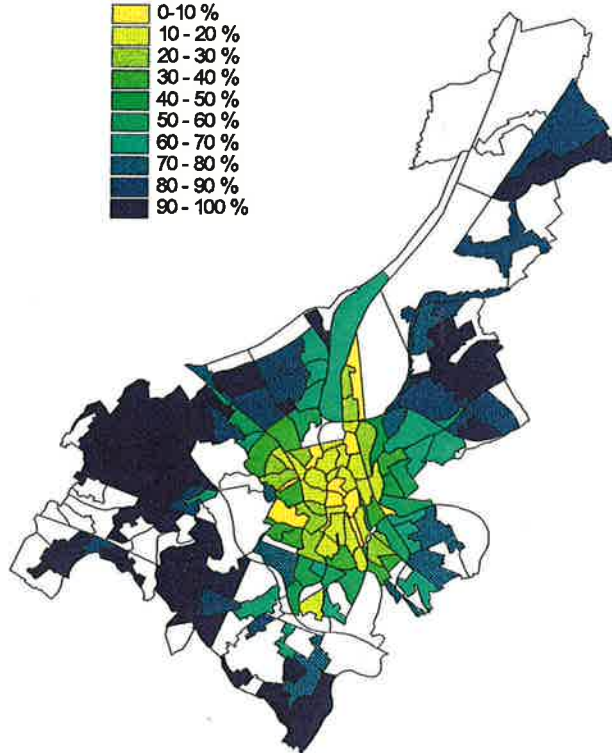
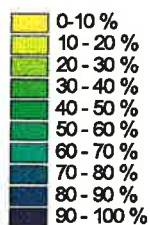


-  Woonvernieuwingsgebieden
-  Woningbouwgebieden
-  Statistische sectoren NIS

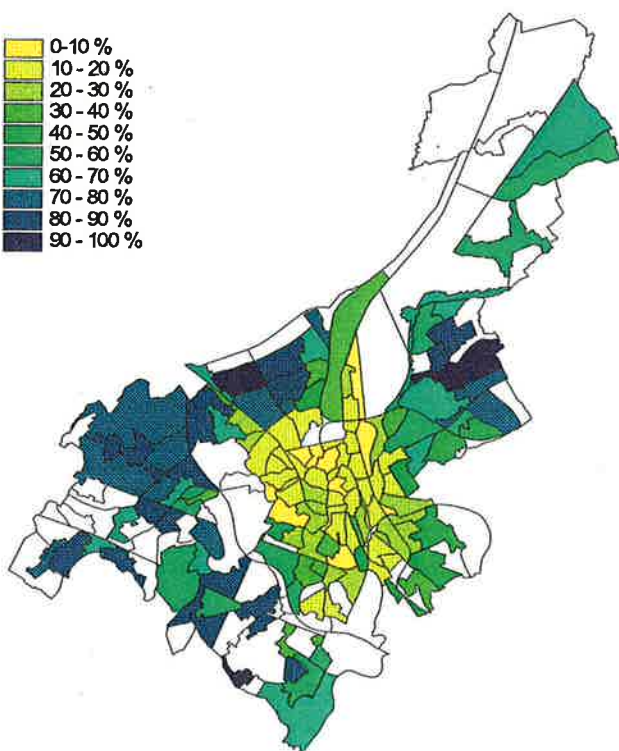
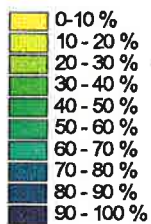
Plan 2



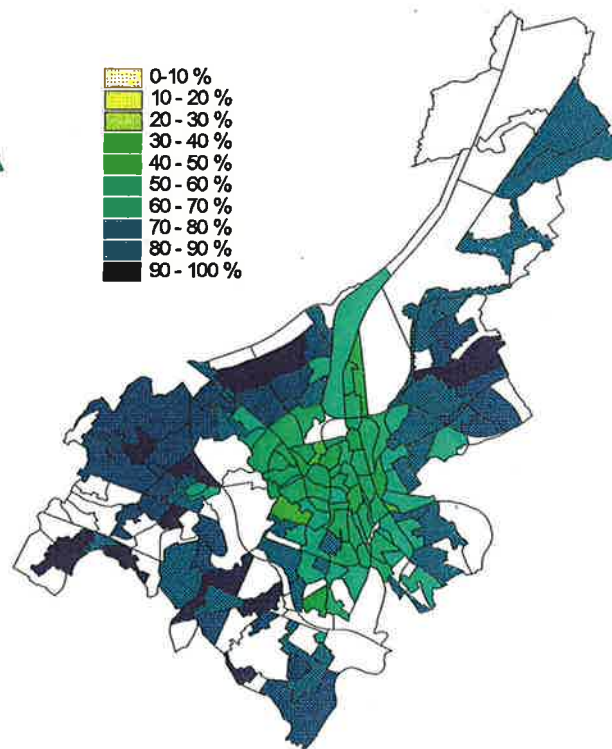
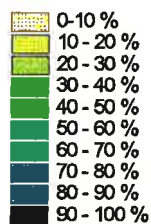
A. Aandeel tuinen > 50 m<sup>2</sup> (1981)



B. Aandeel tuinen (1991)



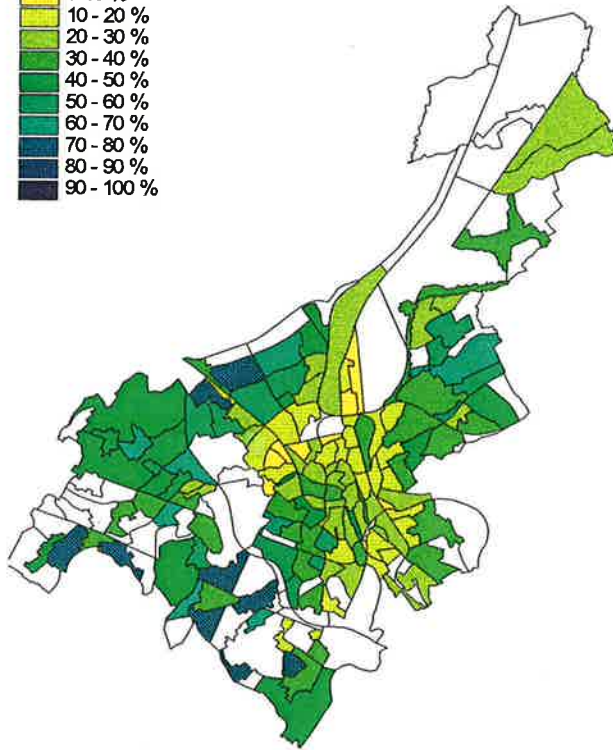
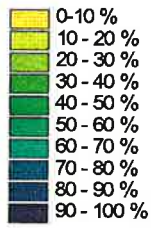
C. Aandeel woningen met garage (1991)



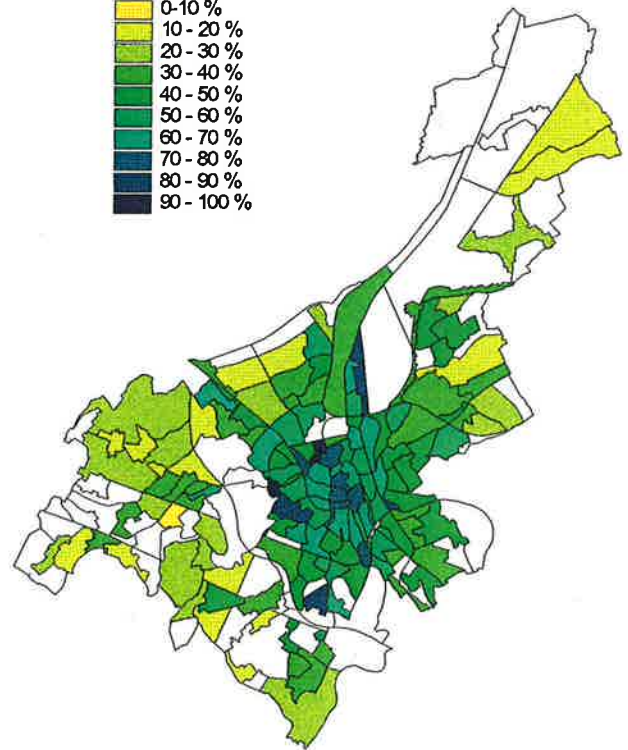
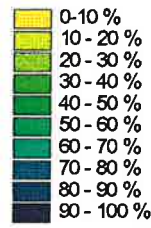
D. Aandeel woningen met wagenbezit (1991)

figuur 2.10. : *Uitrustingsniveau, Gent 1991*  
bron : NIS 1991

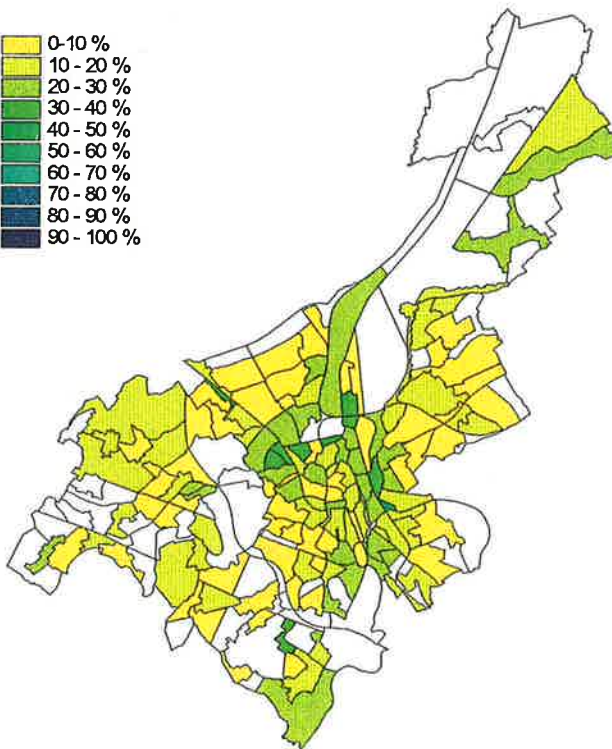
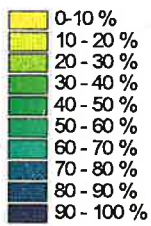
Plan 3



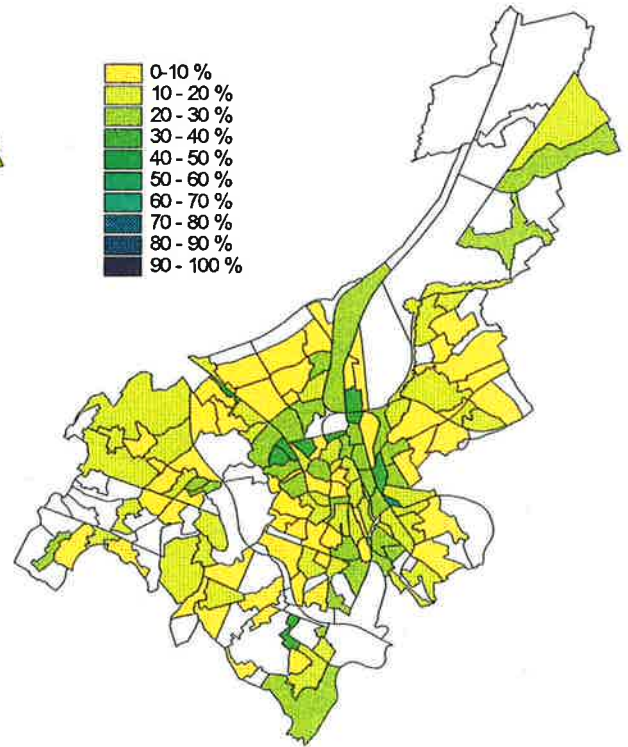
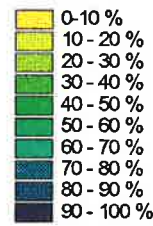
A. Aandeel woningen met groot comfort (1991)



B. Aandeel woningen met middelmatig comfort (1991)



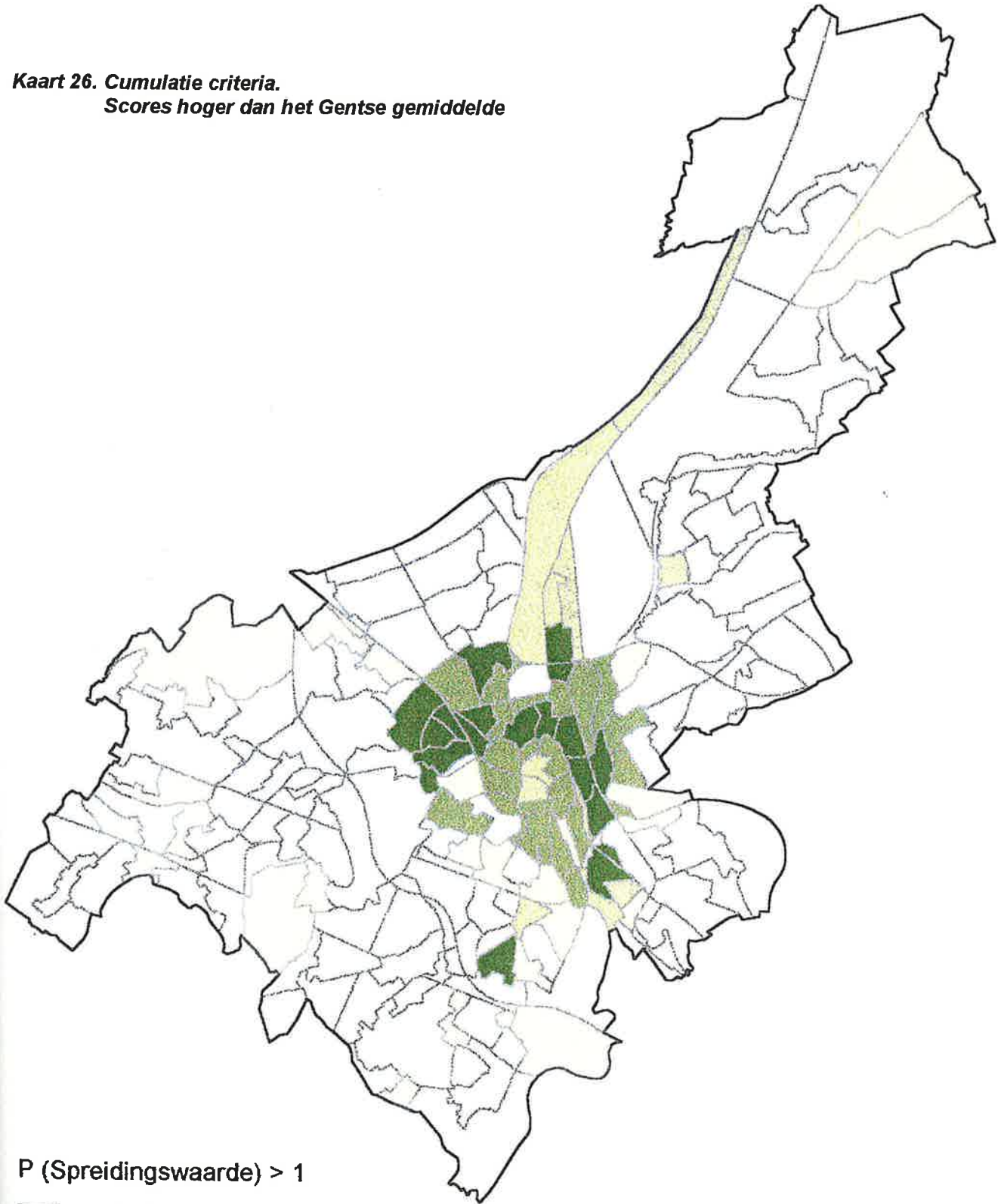
C. Aandeel woningen met klein comfort (1991)







D. Aandeel woningen zonder klein comfort (1991)


figuur 2.9.: **Comfortniveau woningen, Gent 1991**  
bron : NIS 1991

**Kaart 26. Cumulatie criteria.  
Scores hoger dan het Gentse gemiddelde**



P (Spreidingswaarde) > 1

-  1 criterium
-  2 criteria
-  3 criteria
-  4 criteria

 geen enkel criterium + Niet in aanmerking (Totale bevolking < 100)





7.



8.



Momenteel is er een monotoon beeld van gezinswoningen, zonder tuin, maar vaak ook totaal onaangepast voor gezinnen met kinderen. Iedereen woont daardoor eigenlijk in een zelfde type woning: een 19<sup>e</sup> eeuwse eengezinswoning, zonder tuin, berging of garage.

De gewenste kwalitatieve leefbaarheidscriteria in de 19<sup>e</sup> eeuwse gordel halen we uit de deelstudie stadsvernieuwing in het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Gent:

Theoretische verdeling woontypologie	Min. 30% woningen voor 3 of meer persoonsgezinnen, vnl. gezinnen met kinderen Min. 30% woningen voor tweepersoonsgezinnen Min. 30% woningen voor alleenstaanden
Private buitenruimte	30% grondgebonden woningen met private tuin minstens private buitenruimte per wooneenheid (terras)

Deze samenstelling van woningen zal de sociale mix in de wijk bevorderen.











Voor deze operatie worden er 74 woningen onteigend. Er kunnen uiteindelijk een 40-tal nieuwe woningen gebouwd worden.

#### 4. Biezenstuk:

Een driehoeksgesprek werd opgezet tussen eigenaars van het fitnesscentrum & de parochiale werken & clubhuis stad Gent ter realisatie van sociale woningen aan straatzijde. Stad Gent koopt het schoolterrein van de parochie en ruilt grond met de eigenaar van het fitnesscentrum. Tegelijk met de sociale woningen kunnen de woningen aan de Rooigemlaan een tuin uitbreiding kopen.

#### 5. De Rode Loper:

Een luwe voetgangers- & fietsroute doorheen de wijk wordt aangelegd zodat de vele buurtfuncties veilig met elkaar verbonden worden. Hiervoor wordt de Kastanjestraat en het Fonteineplein heraangelegd en opnieuw ingericht.

#### 5. Boerderijstraat:

Het schoolterrein wordt overgenomen door stedenbouw. Er wordt ook reeds een garageboxenterrein en drie appartementen in der minne aangekocht om in de toekomst het speelplein uit te bouwen op deze plek. Het schoolgebouw kan in de tijd dat het nog bruikbaar is voor buurtfuncties gebruikt worden. Het buurtcentrum coördineert de tijdelijke invulling van het gebouw.

#### 6. Brug over Leie

Er wordt een voetgangers- en fietsbrug gebouwd in het verlengde van de Leiestraat die de wijk verbindt met de Groene Vallei.

#### 7. NAMgarage:

Gesprekken worden opgezet met de eigenaar met als doel het bouwen van een 20-tal woningen door de privé-eigenaar. Op deze manier willen we een levendiger straatbeeld krijgen in de Kettingstraat. Momenteel is daar een blinde muur.

#### En Verder...

Het ruimtelijk luik van het stadsvernieuwingsproject is een onderdeel van het grote programma voor de Brugse Poort. Daarin zit onder andere nog:

Aanleg van de Groene Vallei

Bibliotheek Blazoenstraat

Onderdoorgang brug Bargiekaai

Renovatie Theater De Vieze Gasten

Herinrichting park Buurtcentrum

Heraanleg Korhoenstraat, Aambeeld en Haspelstraat, Spinnerstraat, Madeliefjesstraat,

Balsamierenstraat, Kiekenstraat

Renovatie stadswoningen Abrikoosstraat

Nieuwbouw stadswoningen Groendreef

VLP maatregelen

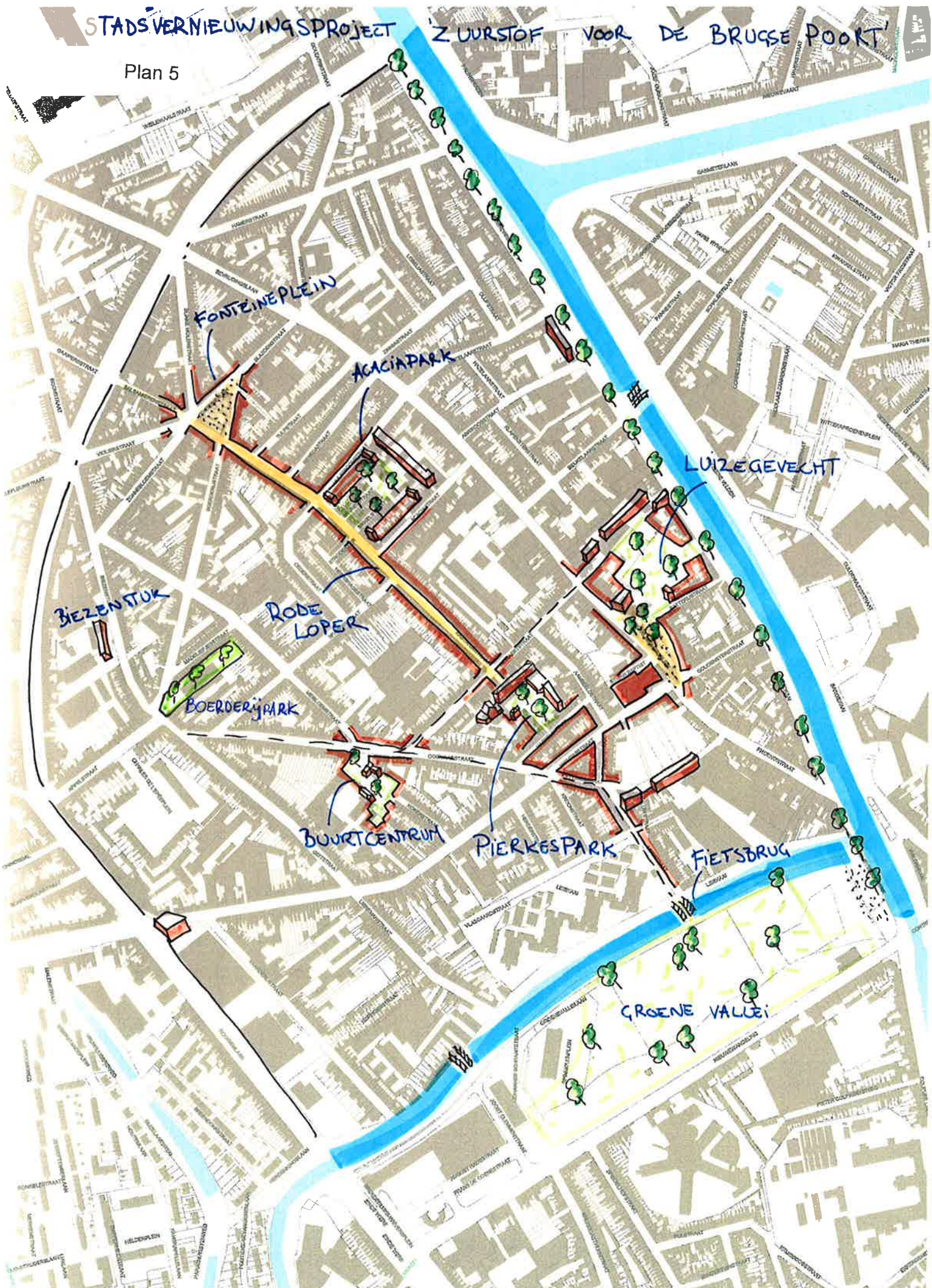
Subsidie van 50% voor de renovatie van winkelpuien in de Bevrijdingslaan

Nieuwe Crèche in de Slinkemolenstraat

De Ijsbreker (educatief centrum)

BLO-school in de Drongensesteenweg

Propere wijk-actie buurtcentrum





## 5. VOORWERP van ONTEIGENING : De Locaties van onteigening

Het onteigeningsplan 'Zuurstof voor de Brugse Poort' omvat 3 deelprojecten: Het Luizengevecht, het Acaciapark en het Pierkespark. Voor ieder deel wordt hieronder telkens de problematiek, doelstelling en aanpak weergegeven.

Het onteigeningsplan moet gezien worden als een onlosmakelijk onderdeel van het stadsvernieuwingsproject 'Zuurstof voor de wijk Brugse Poort'

### 5.1 Luizengevecht

#### **Problematiek:**

Momenteel een sociaal onveilig buurtpark, waar drugsspuiten werden gevonden volgens omwonenden, en kleine criminaliteit heerst. Het park zit volledig geïsoleerd achter woningen en heeft slechts 2 nauwe toegangen.

#### **Doelstellingen:**

- Het sociaal veilig maken van het buurtpark Luizengevecht.
- Het wijkgezondheidscentrum in de wijk houden, en het liefst bij het Seghersplein.
- Het afbreken van verkrotting op zichtlocaties.
- Het zichtbaar maken van open ruimtes vanaf de straat, zodat het monotone straatbeeld afgewisseld wordt met groen en open ruimtes.

#### **Aanpak:**

Door 3 verkrotte woningen en een wijkgezondheidscentrum en een videotheek te slopen tussen het park en het plein ontstaat er een opening tussen plein en park, en is er zicht op het park vanaf de straatzijde. Door het bouwen van een nieuw wijkgezondheidscentrum met openbare toiletten geïntegreerd ontstaat een interessante nieuwe pleinwand, en een functie voor de wijk bij het plein.

#### **Timing:**

Met de 5 eigenaars worden momenteel (2002) gesprekken gevoerd over aankopen in der minne. Mochten er 1 of meer eigenaars niet verkopen willen we met het goedgekeurd onteigeningsplan de laatste aankopen snel realiseren (2004).

#### **Kostprijs & Timing:**

Wat	Wie	2002	2003	2004	2005
Aankoop woningen	Stad Gent	25 miljoen BEF 620.000 EUR			
Aanleg plein	Stad Gent				16 miljoen BEF 400.000 EUR
Aanleg park	Stad Gent				10 miljoen BEF 250.000 EUR ?
Bouw wijkgez. centrum	Wijkgez. Centr.			20 miljoen BEF 500.000 EUR	
Bouw woningen	Privé/ sociale woningen				

#### **Reden van deze locatie:**

- Er is een bestaand buurtpark.
- Er is een bestaand plein.



- 4 van de 5 panden zijn in bijzonder slechte staat en ze verhinderen overzicht (sociale controle).
- Ideale ligging voor een buurtgebonden functie zoals het wijkgezondheidscentrum.
- Wijkgezondheidscentrum is rechtstreeks betrokkene, ideale partner als buurtfunctie.

## 5.2 Luizengevecht deel 2

### **Problematiek:**

- Sociale controle op het park is slecht.
- Slechte bereikbaarheid van het park door slechts 2 toegangen.

### **Doelstellingen:**

- Het sociaal veilig maken van het buurtpark Luizengevecht.
- Het bouwen van kwalitatieve sociale gezinswoningen met tuin.
- Doorgangen creëren, om een grotere groep mensen dichtbij een park te laten wonen.

### **Aanpak:**

Het opkopen van een garageboxencomplex, braakliggend terrein en een loods zonder economische functie, het slopen van een woning. Het aanleggen van een straat, een parkeerhaven en het bouwen van sociale woningen.

### **Reden van deze locatie:**

- Er is een bestaand buurtpark.
- Vanuit de Reinaertstraat ontstaat er een rechtstreekse verbinding en een zichtas met de Groendreef. Het park wordt bereikbaar voor veel meer mensen.
- Door woningen te bouwen ontstaat er sociale controle op het park.
- Door het slopen van de ene woning, waarvan ook het volledige terrein wordt onteigend wordt met een minimale onteigening een maximaal rendement voor de wijk gecreëerd.

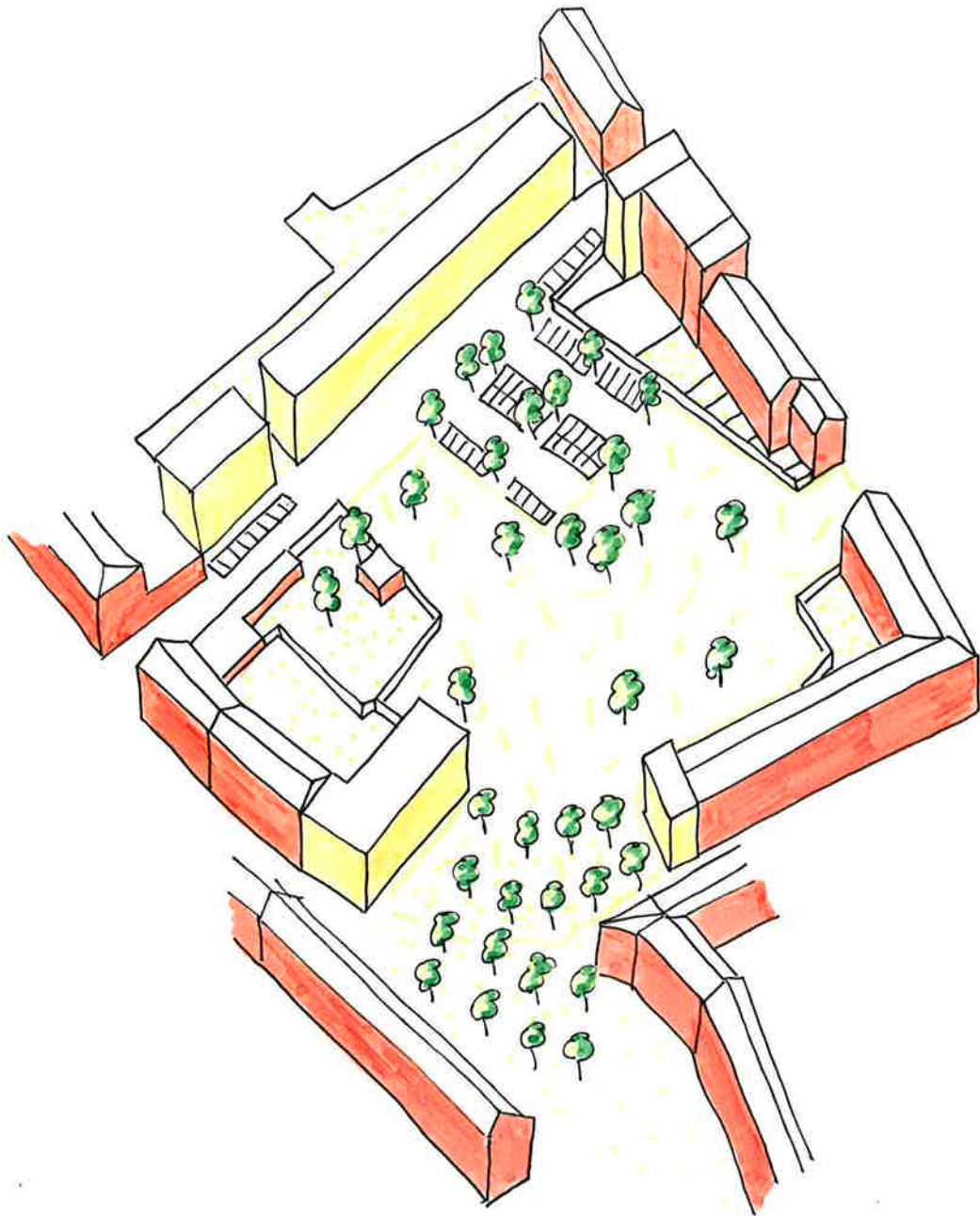
### **Timing:**

Momenteel worden er aankopen in der minne gedaan. Wanneer het onteigeningsplan is goedgekeurd kunnen de laatste aankopen gerealiseerd worden in 2004.

Wat	Wie	2003	2004	2005	2006
Aankoop grond & woning & loods & garages	Stad Gent	30 miljoen BEF 750.000 EUR	30 miljoen Bef 750.000 EUR		
Aanleg straat & parking	Stad Gent			10 miljoen Bef 250.000 EUR	
Bouw woningen	Privé/ sociale bouwmaatschappij				180 miljoen BEF 4,5 miljoen EUR

Fotoreportage & schets project.

# LUIZE GEVECHT





# BRUGSE POORT - LUIZENGEVECHT 1/1000

bouwzone 16m  
 bouwzone 13m  
 bouwzone 9m  
 bouwzone 3m

openbare weg/parking of parkzone  
 openbaar park  
 tuinzone

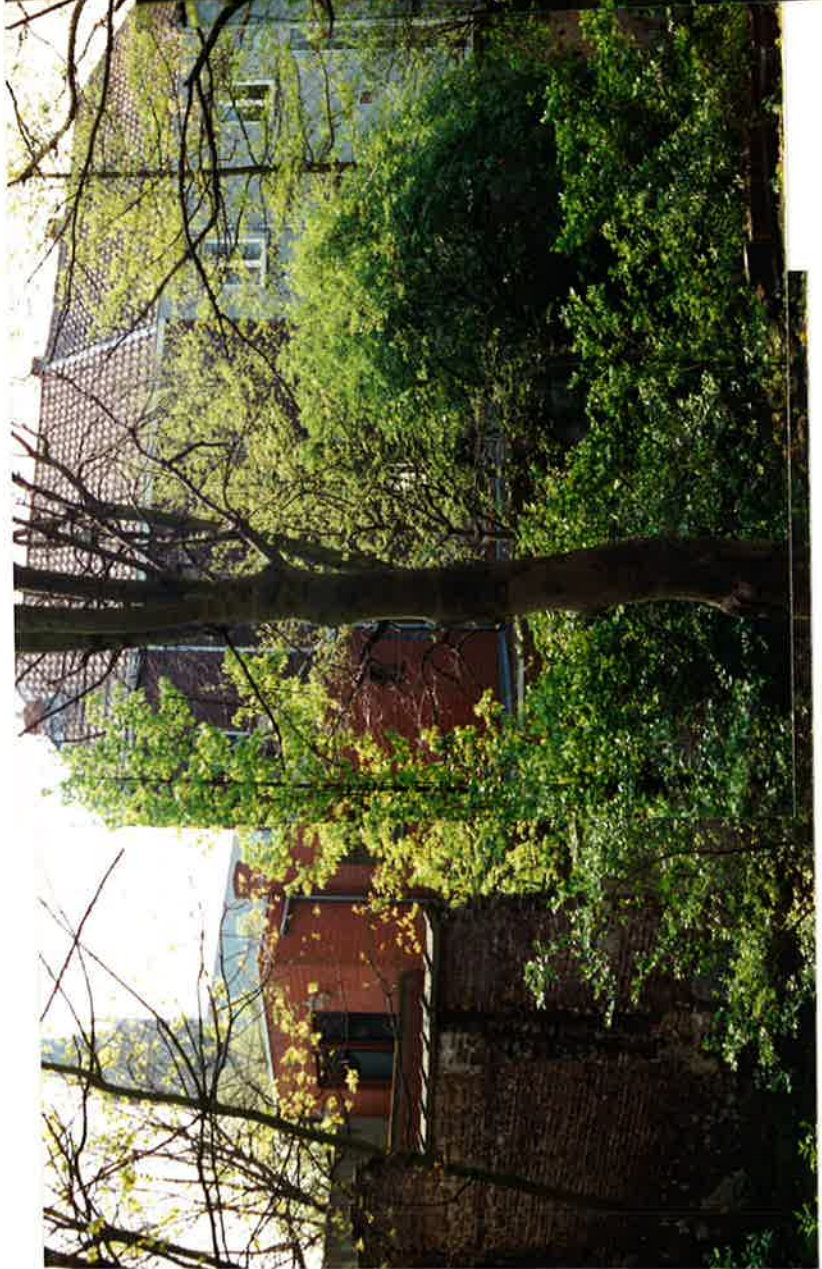




1.



2.



3.



4.



5.



6.

## 5.3 Acaciapark

### **Probleemstelling:**

Deze plek ligt centraal in de wijk, met alleen maar gesloten bebouwing, nergens iets van groen of speelruimte. Er is een grote nood aan speelruimte en open ruimte om te verblijven.

Er zijn 2 cités met een bijzonder slecht woonbestand. De woningen in de cités zijn heel klein (35 m<sup>2</sup> tot 91m<sup>2</sup> grondoppervlakte, met het straatdeel inbegrepen). In de onmiddellijke omgeving liggen meer dan 500 woningen zonder tuin.

### **Doelstellingen:**

- Het creëren van een buurtpark centraal in de wijk.
- Het bouwen van sociale gezinswoningen met tuin.
- De bestaande woningen waar mogelijk een tuin geven zodat de woonkwaliteit er verbetert.
- Voldoende sociale controle creëren om het park door woningen met voorgevels te bouwen naar het park.
- Het park doen aansluiten op de centrale voetgangers en fietsas, zodat er een open ruimte in het straatbeeld komt, en het park voor de ruimere buurt kan gebruikt worden.

### **Aanpak:**

#### Deel 1

Het kopen van een garageboxenterrein.

Het aankopen van woningen die spontaan te koop aangeboden worden.

Het tijdelijk in concessie houden van de garageboxen tot het volledige project kan gerealiseerd worden, en er alternatieven gemaakt zijn voor de garageboxen.

#### Deel 2

Daarna worden de woningen van de cités volledig opgekocht deels in der minne en deels met het onteigeningsplan vanaf 2004.

Een nieuwe straat met woningen wordt gebouwd aan de achterzijde van het park zodat het park voldoende sociale controle heeft.

Tuinen van bestaande woningen worden uitgebreid en het park wordt aangelegd.

### **Kostprijs & Timing:**

#### Deel 1

Wat	Wie	2002	2003	2004	2005
Aankoop garages	Stad Gent	20 miljoen BEF 500.000 EUR			
Aankoop woningen	Stad Gent		32 miljoen BEF 793.000 EUR		

#### Deel 2

Wat	Wie	2004	2005	2006	2007
Aankoop woningen	Stad Gent	100 miljoen BEF 2,480 miljoen EUR			



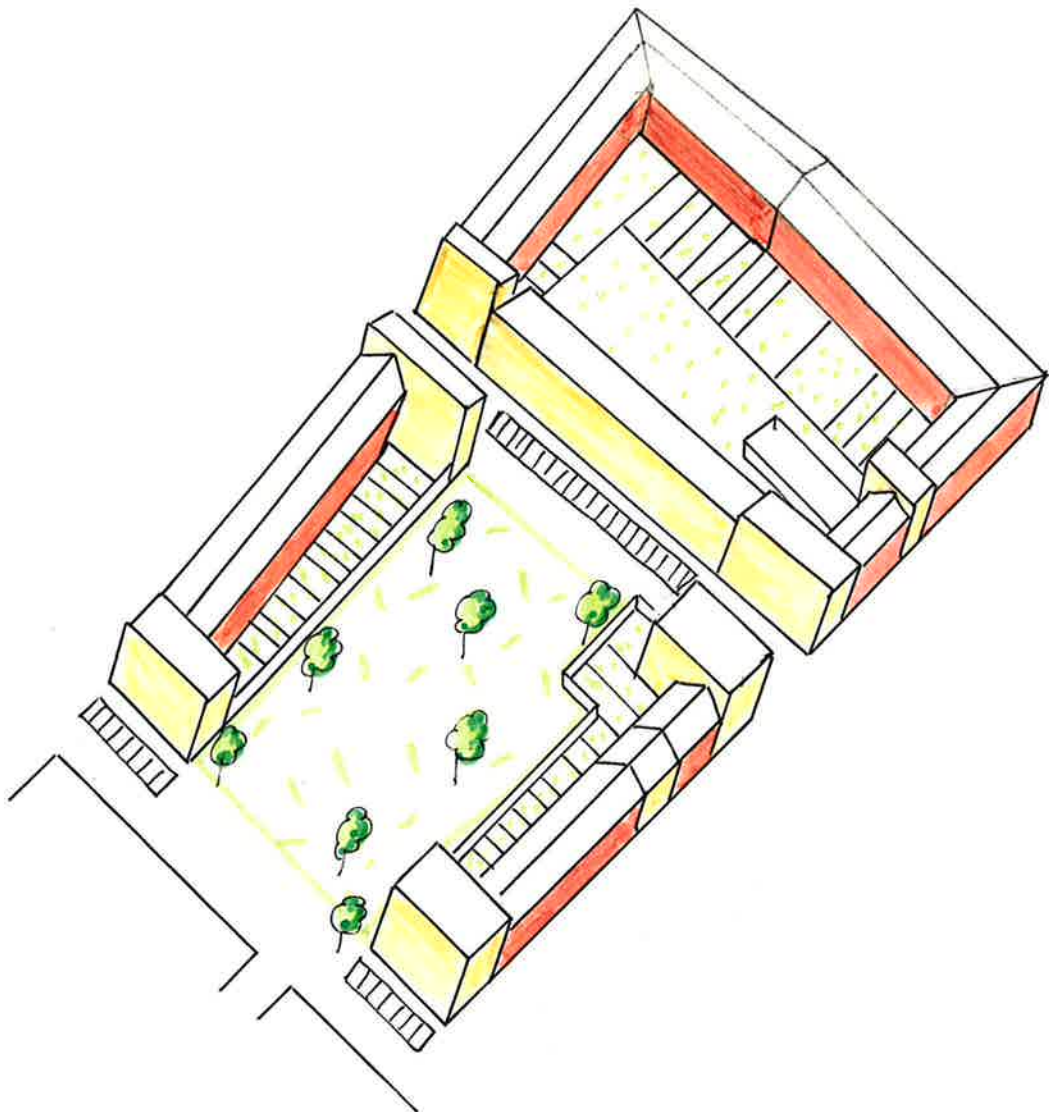
Aankoop woningen	Stad Gent		64 miljoen BEF 1.600.000 EUR		
Aanleg weg	Stad Gent		3,5 miljoen BEF 87.000 EUR		
Aanleg park	Stad Gent			8 miljoen BEF 200.000 EUR	
Uitbreiding tuinen	Stad Gent			inkomsten	
Bouw woningen	Sociale huisvesting / privé			Verkoop grond: inkomsten	140.000 miljoen BEF 3,470 miljoen EUR

**Waarom deze locatie:**

- Centraal in de wijk
- Open ruimte van garageboxenterrein is al aanwezig
- Cités Sikkelsestraat & Brunelstraat zijn minder beeldbepalend dan deze van de Heershagestraat
- Veel woningen in slechte staat, kleine woningen en geen mogelijkheden tot tuin.
- De inplanting van de nieuwe straat is zo gekozen dat de woningen die ervoor moeten verdwijnen meestal van lage kwaliteit zijn of niet beeldbepalend zijn. De straat is nodig om de sociale controle op het park zo groot mogelijk te maken, en voor het inplanten van kwalitatieve sociale woningen in de wijk. In de onmiddellijke omgeving zijn er meer dan 500 kleine woningen zonder tuin. In deze omgeving is er grote nood aan groene speelruimte.

Fotoreportage & schets project

# ACA CIA PARK





# BRUGSE POORT - ACACIAPARK 1/1000

COB

- bouwzone 13m
- bouwzone uitbreiding 3m
- bouwzone 9m
- tuinzone

- openbaar park
- openbare weg/parking/parkzone





15.



16.



17.



18.



19.





21.



22.



## 5.4 Pierkespark

### Probleemstelling:

- De Haspelstraat kent veel verkrotting: 4 woningen zijn onbewoonbare ruïnes. Dit beeld domineert het straatzicht.
- In de buurt is een schrijnend tekort aan speelgroen. Tegelijk ligt in het binnenterrein van de kringloopwinkel een grote groene ruimte die nu niet gebruikt kan worden door de buurt.
- De wijk is niet verbonden met het toekomstige wijkpark De Groene Vallei.

### Doelstellingen:

- Verkrotting weg nemen in de Haspelstraat.
- Het creëren van een doorsteek door het terrein van het kringloopcentrum voor de realisatie van de Rode Loper.
- Een centrale plek maken in de wijk waar verschillende buurtfuncties bij elkaar gekoppeld liggen, en hun toekomst verzekeren. (Kringloopwinkel, Theater, Poppentheater, Ijsbreker, multifunctionele zaal)
- Een sociaal veilig buurtparkje maken.
- Het theater De Vieze Gasten heeft enkel toegang via een garageboxenterrein. Toch ligt het vlakbij de kringloopwinkel.

### Aanpak

Het aankopen van een deel gebouw van de Kringloopwinkel, evenals het buitenterrein van de kringloopwinkel.

Het reorganiseren van de Kringloopwinkel met het bouwen van een deel nieuwbouw.

Het renoveren van de conciërgewoning met het invullen van een nieuwe functie.

Een ingang creëren voor het theater De Vieze Gasten aan de kant van het park.

Het renoveren van het deel gebouw Kringloopwinkel en omvormen tot nieuwe functies.

Het aankopen en slopen van de verkrotting langs de Haspelstraat waardoor de sociale controle op het parkje vergroot.

Het aanleggen van het park en de bestrating.

### Kostprijs & Timing:

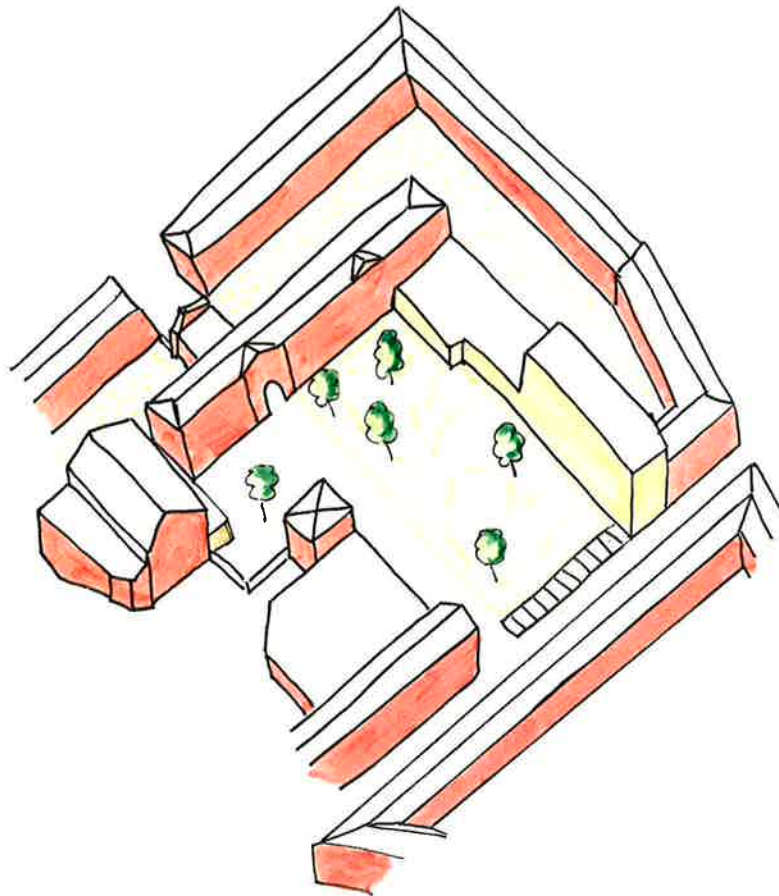
Wat	Wie	2002	2003	2004	2005
Aankoop grond/ pand	Stad Gent	28 miljoen BEF 700.000 EUR			
Verbouwingen multifunctioneel gebouw	Doelstelling 2/ Stad Gent				20 miljoen BEF 500.00 EUR
Verbouwingen/ bouw Ijsbreker	Stad Gent			4 miljoen BEF 100.000 EUR ??	
Aanleg wegdek	Stad Gent			3 milj. BEF 75.000 EUR	
Aanleg park	Stad Gent			2 miljoen BEF 50.000 EUR	
Nieuwbouw Kringloop	Parochie		40 miljoen BEF 1 mio EUR ??		
Aankoop woningen	Stad Gent		10 miljoen BEF 250.000 EUR	20 miljoen BEF 500.000 EUR	
Theater Pierke	privé			4mio BEF 100.000 EUR	
Entree Theater Vieze Gasten	privé			10 mio BEF 250.000 EUR	
Aanleg parking	Stad Gent				2 miljoen BEF 50.000 EUR

***Waarom deze locatie:***

- Centraal in de wijk gelegen.
- De woningen in de straat hebben te maken met veel verkrotting (2 panden zonder dak, 1 pand onbewoonbaar verklaard en 2 panden in verbouwing, totaal 5 panden leegstaand).
- Er is een open ruimte.
- Enkele bijzondere wijkfuncties omheen de open ruimte, maar die momenteel geen contact met elkaar hebben door andere toegangen binnen hetzelfde bouwblok.
- Ligt centraal op de uit te bouwen luwe as van het stadsvernieuwingsproject.

Fotoreportage & Schets project

# PIERKES PARK





# BRUGSE POORT - PIERKESPARK 1/1000

- A bouwzone 6m
- B bouwzone 4m
- C waardevolle gebouwen
- D wegenis/parking of parkzone
- E parkzone



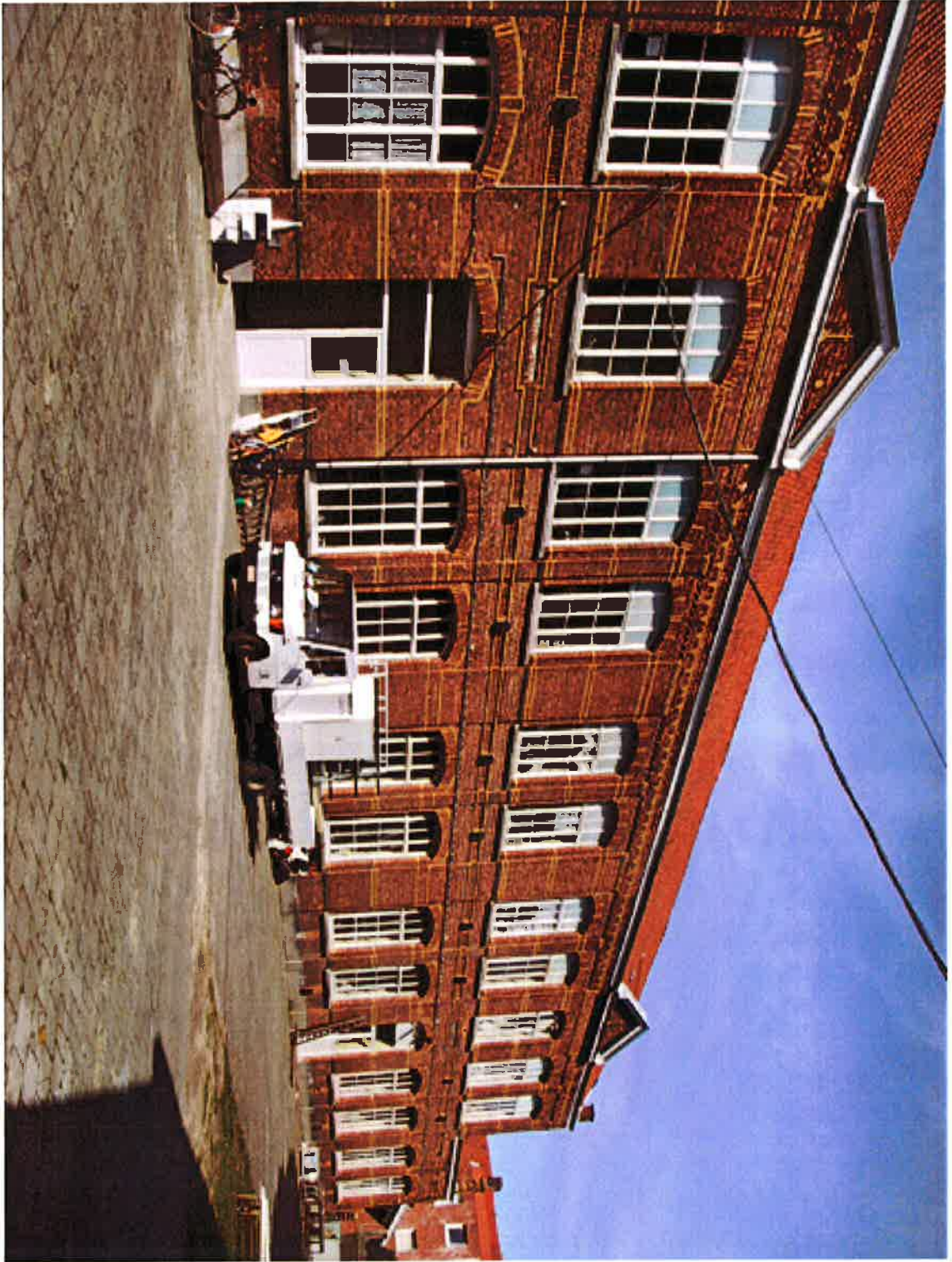


9.



10.





12.





13.



14.

## 5.5 Stedenbouwkundige voorwaarden voor de nieuwe projecten

Voor de verschillende plekken werden stedenbouwkundige voorwaarden opgesteld die aantonen wat de bedoeling is van de plekken.

Het gebied ligt in woonzone in het gewestplan

In het Ruimtelijk Structuurplan Gent is de wijk een deel van de 19<sup>e</sup> eeuwse gordel waar prioritair aan stadsvernieuwing wordt gedaan. Er is geen BPA voor het gebied.

Met deze stedenbouwkundige voorwaarden op te nemen bij het onteigeningsplan wordt al van in de beginfase duidelijk aangegeven wat de bedoeling is van de onteigening. Deze voorwaarden worden vastgelegd met het onteigeningsplan en opgenomen bij de verkoop van de bouwpercelen.

### **Acaciapark:**

(zie bijgevoegd plan 6)

Zone A & B zijn woonzone

Zone C is tuinzone

Zone D is openbare park

Zone E kan gebruikt worden voor openbare wegenis en parkeren, of kan als openbaar park gebruikt worden.

Bouwprogramma:

- Bouwterrein langs nieuwe straat aan park
- Totale maximale bouwhoogte zone A: 4 bouwlagen of 13m Zone A' mag bebouwd worden met 1 bouwlaag, of gebruikt worden als bouwzone wanneer er geschakeld gebouwd wordt. Toch mag de maximale bouwdiepte op de verdiepen maximaal 12m diep zijn.
- Totale maximale bouwhoogte zone B: 3 bouwlagen of 9m.
- Zone C is tuinzone, met een totale max. bebouwde oppervlakte van 20% voor tuinhuisjes en hokken.
- Materiaalgebruik: duurzame materialen.
- Daktypologie is vrij.
- Bij het aaneengesloten bouwblok tussen de Hulstboomstraat & de Acaciastraat moet per woning minimaal 1 ondergrondse of semi-ondergrondse parkeerplaats voorzien zijn.

Functies:

- Grondgebonden gezinswoningen & appartementtypologiën (mix van 50% 2 slaapkamers, 50% 1 & 3 slaapkamers).
- Nevenfunctie is toegestaan over 1 bouwlaag in zone A & B, doch maximaal 30% van de vloeroppervlakte op het gelijkvloers mag binnen het bouwblok ingenomen worden door nevenfuncties

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Bijzondere aandacht voor kwalitatieve en **vernieuwende** architectuur.
- De gebouwen vormen de rand van een buurtpark, en maken deel uit van een gesloten bouwblok.
- Bij appartementen zonder tuin moeten buitenterrassen voorzien zijn van minimum 6m<sup>2</sup> per appartement.
- Er wordt gevraagd al van bij de voorontwerpen terug te koppelen met de dienst stedenbouw stad Gent.

## ***Luizengevecht:***

(zie bijgevoegd plan 7)

Bouwprogramma:

- Totale maximale bouwhoogte zone A: 16m
- Totale maximale bouwhoogte zone B: 13m
- Totale maximale bouwhoogte zone C: 9m
- Totale maximale bouwhoogte zone D: 3m
- Materiaalgebruik: duurzame materialen.

Functies:

- Mix van appartementtypologiën van 1, 2 en 3 slaapkamers in zone A.
- Zone B1: Gezinswoningen of duplexwoningen. Bovenwoningen moeten voorzien zijn van ruime terrassen. Benedenwoningen moeten voorzien zijn van een tuin. Maximaal 75% mag voorzien zijn van 4 bouwlagen
- Zone B2: handelsfunctie of gemeenschapsvoorzieningen met mogelijkheid tot wonen als nevenfunctie.
- Zone C: woonfunctie & nevenfuncties.
- Zone D: mogelijkheid tot uitbouw
- Zone E: zone voor wegenis en parkeren, tenzij parkzone.
- Zone F: parkzone
- Zone G: tuinstrook, met een totale maximale bebouwing van 20% voor tuinhokken.

Verkeer:

- De woongebouwen in zone A & B voorzien in min. 1 ondergrondse of semi-ondergrondse parkeerplaats per woning.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Bijzondere aandacht voor kwalitatieve architectuur
- De gebouwen in zone B1 vormen de parkrand, in zone A bepalen ze het kanaallandschap Coupure – Groendreef De gebouwen van zone B2 & C vormen de pleinwand.
- Bij appartementen zonder tuin moeten buitenterassen voorzien zijn van minimum 6m<sup>2</sup> per appartement.
- Al van in de voorontwerpfase terugkoppelen met de dienst stedenbouw.

## ***Pierkespark***

(zie bijgevoegd plan 8)

Zone A & B zijn bouwzones

Zone C zijn waardevolle gebouwen die behouden moeten blijven, tenzij er minimaal een even kwaliteitsvolle nieuwbouw voorzien wordt.

Zone D is plaats voor wegenis en parkeren, of openbaar park

Zone E is openbare parkzone

Bouwprogramma:

- Totale maximale bouwhoogte zone A: 2 bouwlagen, 6m. Het bouwvolume sluit aan de straatzijde aan op de bestaande bebouwing.
- Totale maximale bouwhoogte zone B: 1 bouwlaag, 4m

- Duurzame bouwmaterialen

Functies:

- Publieke voorzieningen

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Bijzondere aandacht voor kwalitatieve architectuur
- De gebouwen begrenzen het buurtparkje, en voorzien in een aangename parkwand. De gebouwen dienen eveneens rekening te houden met de bestaande architectuur.
- Er wordt gevraagd al van bij de voorontwerpen terug te koppelen naar de dienst stedenbouw stad Gent.



## BRUGSE POORT - ACACIAPARK 1/1000

A	bouwzone 13m
B	bouwzone uitbreiding 3m
C	bouwzone 9m
C	tuinzone

D	openbaar park
E	openbare weg/parking/parkzone





# BRUGSE POORT - LUIZENGEVECHT 1/1000



**A** bouwzone 16m  
**B** bouwzone 13m  
**C** bouwzone 9m  
**D** bouwzone 3m

**E** openbare weg/parking of parkzone  
**F** openbaar park  
**G** tuinzone





# BRUGSE POORT - PIERKESPARK 1/1000 (GAB)

- A** bouwzone 6m
- B** bouwzone 4m
- C** waardevolle gebouwen
- D** wegenis/parking of parkzone
- E** parkzone









*\* met de onmiddellijke omgeving wordt bedoeld: Geitstraat, Madeliefjesstraat, deeltje Meibloemstraat, Sparrestraat, Boerderijstraat, Cederstraat, Heerschagestraat, Kastanjestraat, Fonteinplein, Resedastraat, Hulstboomstraat, Brunelstraat, Sikkelsestraat, Acaciastraat, deeltje Bevrijdingslaan*