



KENNISCENTRUM  
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

NIEUWSBRIEF

## **Oorspronkelijke naam document**

Een stadsvernieuwingsproject voor Ledeberg  
Methodiek planningsproces

## **Project**

Ledeberg Leeft Gent



# Een stadsvernieuwingsproject voor Ledeborg



Methodiek planningsproces

VRP 16.10.2007





# Een stadsvernieuwingsproject voor Ledeberg



Thema 1:  
Opstart  
voorbereidend  
onderzoek



# Opzet van de Stad



## Wat?

Leefkwaliteit in Ledeberg en  
deel van Oud-Gentbrugge  
verbeteren  
door middel van een  
stadsvernieuwingsproject

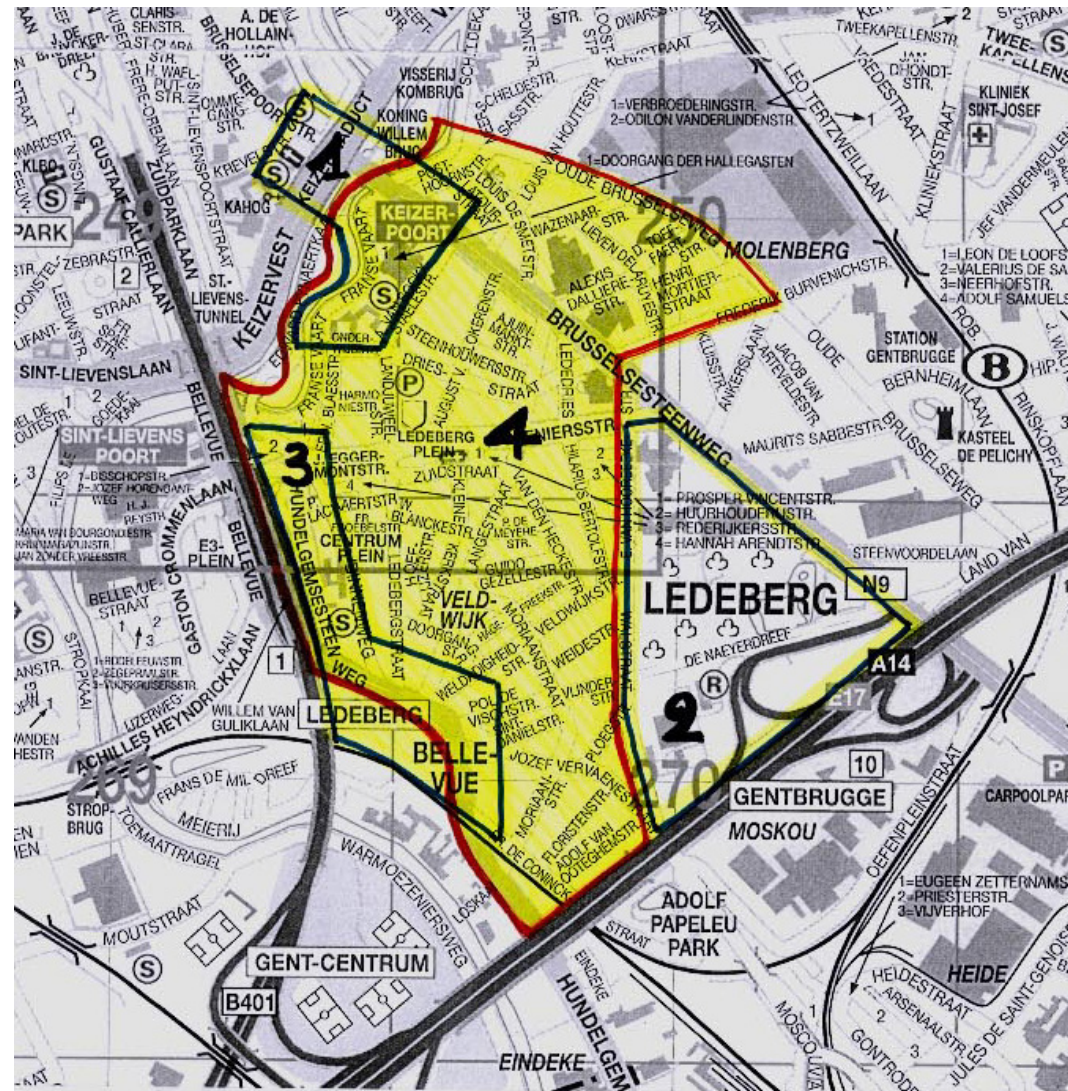
## Wanneer?

Studie: november 2006

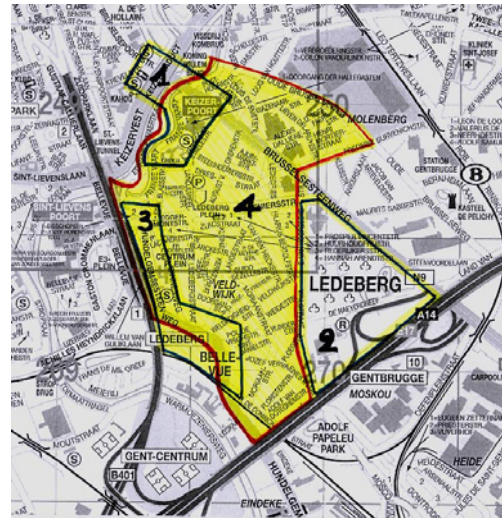
tot juni 2007

Uitvoering: bestuursperiode  
2007 -2012

# Afbakening stadsvernieuwingsgebied



## Welke afbakening?



- kleinschalig woonweefsel en toegangspoorten tot Ledeberg
- een deel van Oud-Gentbrugge dat uit de boot is gevallen bij vernieuwingsoperaties zoals Sas- en Bassijnwijk, herontwikkeling Arbed...
- niet voor Bellevue, Meierij, Pogano, Metzeler... omdat de realisaties bezig zijn of binnenkort van start gaan



Stadsvernieuwing Sas- en Bassijn



De Meierij



Pogano: nieuwe Gentse Stadspoort



Metzeler - Pynaertkaai



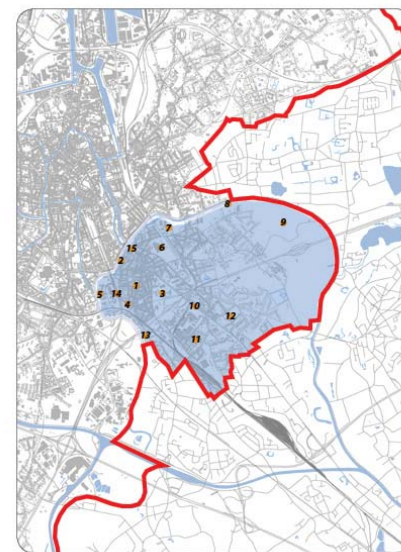
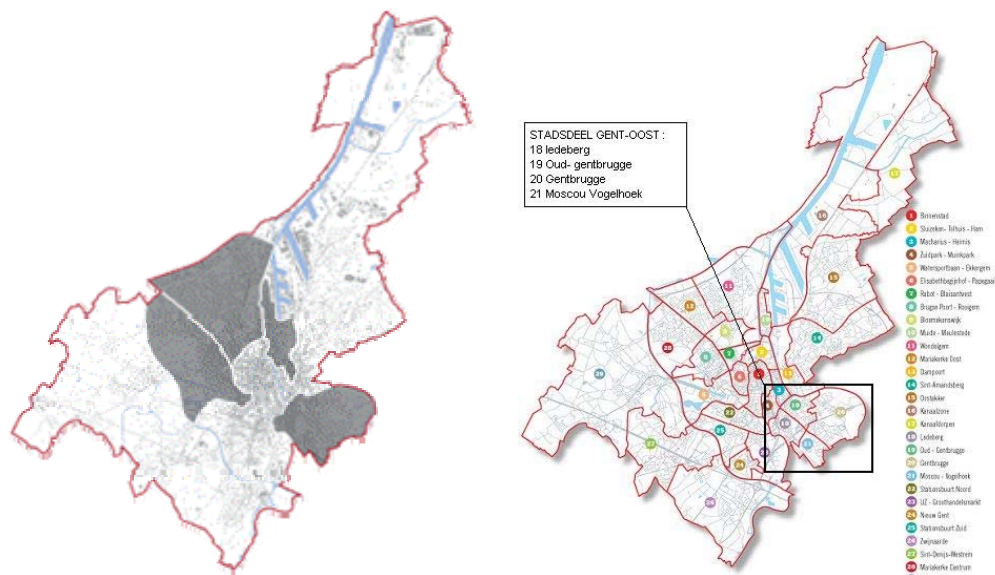
Zuiderpoort



Nieuwe Bellevue-park

# Wat met projecten buiten die afbakening?

## Programma voor stedelijke vernieuwing Ledeberg – (Oud) Gentbrugge – Moscou - Vogelhoek



Huidige lijst van projecten met ruimtelijke neerslag:

1. beeldkwaliteitplan kleinschalig woonweefsel
2. ontwikkeling Keizerpoort
3. aanpak park De Vijvers
4. herinrichting botermarkt
5. reconversie site Dhooghe
6. ARBED zuid
7. ARBED noord
8. ontwikkeling groene buurtwerk
9. Gentbrugse Meersen
10. ontwikkeling Brusselsesteenweg
11. reconversie site De Porre
12. reconversie stadion AA Gent
13. woonproject Hospice / Eindeke
14. verkeerssituatie Zuiderpoort
15. Sas-en Bassijnwijk
16. ... (lijst wordt continu aangevuld)

Processen die opgestart zijn/worden in het gebied:

- a. initiatieven van stedelijk buurtwerk
- b. belangrijke aanwezigheid OCMW
- c. vernieuwde werking wijkbibliotheek
- d. verschillende initiatieven vanuit het jeugdwerk
- e. ... (lijst wordt continu aangevuld)

# Beleidskader

Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG, 2003):

- bundeling van stedelijke inspanningen en middelen per wijk
- volgorde van prioriteit:
  - Brugse Poort: Zuurstof voor de Brugse Poort
  - Rabot-Blaisantvest: Bruggen naar Rabot
  - Ledeberg



Zuurstof voor de Brugse Poort



Bruggen naar Rabot

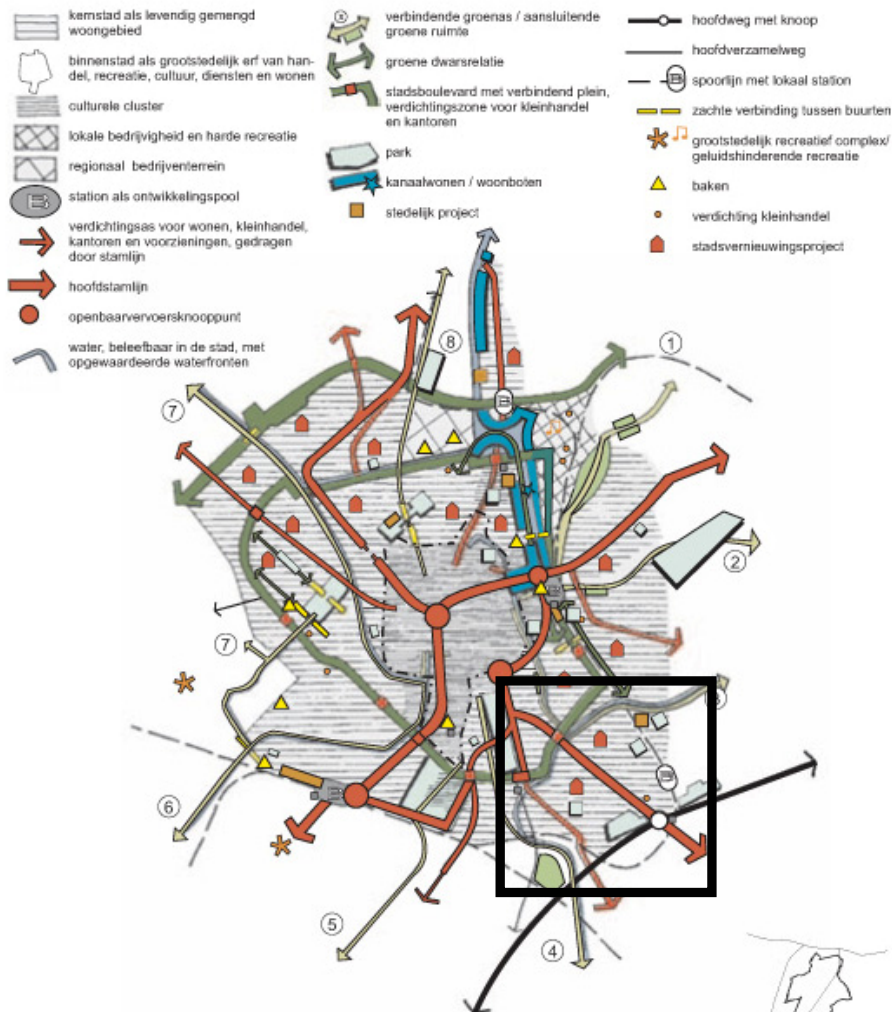


NU: Stadsvernieuwing Ledeberg



# Relatie met RSG

de kernstad, veelzijdig, dens maar verlicht woon-werkgebied rond stadsboulevard en steenwegen, met twee stationsomgevingen als trekker



# Ambitie en krachtlijnen

op basis van:

- Ruimtelijk Structuurplan Gent
- Verslagen van wijkwandelingen 'Boterhammen in Ledeberg' met de bevoegde diensten en kabinetten
- Wijkprogramma's van Dienst Gebiedsgerichte Werking

# Ambitie

Kwaliteiten van Ledeburg zichtbaar maken en versterken:

- identiteit van Ledeburg als aantrekkelijke woonbuurt voor een veelzijdig publiek kenbaar maken
- het buurtgevoel en openbaar leven stimuleren door het rijke sociaal-culturele en commerciële voorzieningenaanbod te versterken



# Krachtlijnen

1. De groene randen van Ledeberg optimaliseren en ze maximaal toegankelijk en bereikbaar maken vanuit het kleinschalig woonweefsel  
oevers Scheldemeander, park De Vijvers, Papeleupark...



# Krachtlijnen

2. De toegangspoorten tot Ledeberg herstructureren ten voordele van meer dynamische functies, met maximale kansen voor het kleinschalig woonweefsel  
(Botermarkt, Eggermontstraat, Hoveniersstraat, Keizerpoort)



# Krachtlijnen

3. De woonkwaliteiten binnen het kleinschalig weefsel versterken door de beeldkwaliteit, het ruimte- en oriëntatiegevoel en het groenaanbod te verhogen



# Krachtlijnen

4. Kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van een netwerk voor zacht verkeer, met bijzondere aandacht voor nieuwe oost-west-verbindingen binnen een hoofdzakelijk noord-zuid autogericht stratenpatroon



# Krachtlijnen

5. Het voorzieningenniveau van Ledeborg kwantitatief en kwalitatief verbeteren en de relaties ertussen maximaliseren





# Uitgangspunt: met 'kleine' ingrepen

- Een stadsvernieuwingsproject zonder grootschalige sloopoperaties of andere grootschalige ingrepen
- Wel een veelheid van 'kleine' initiatieven met grote impact, verspreid over het volledige woongebied
- Voordeel: minder complex en komen de volledige leefomgeving ten goede



# Organisatie en structuur binnen de Stad

- Programmaregisseur
- Projectleider
- Begeleidingsgroep
- Klankbordgroep
- Stuurgroep

# Organisatie en structuur binnen de Stad

## Programmaregisseur

### - Programmagebied:



- **Taken:**
- inhoudelijke coördinatie en onderlinge afstemming tussen de verschillende projecten binnen het programmagebied
- SVN Ledeberg is één van de belangrijkste lopende projecten binnen dit programmagebied

## Projectleider

### - Stadsvernieuwingsgebied



- **Taken:**
- aansturing van de voorbereidende studies tot een coherent Actieplan voor SVN Ledeberg
- opvolging en kwaliteitbewaking bij de uitvoering van de deelacties uit het Actieplan voor SVN Ledeberg

# Organisatie en structuur binnen de Stad

ambtelijk

draagvlak

## Begeleidingsgroep

- Taakomschrijving: inhoudelijke opvolging en uitwerking
  - Samenstelling: vaste kern + variabele leden:
    - Groendienst
    - Dienst Mobiliteit
    - Dienst Economie
    - Woonwinkel Ledeberg
    - Wegendienst
    - OCMW
- Dienst Stadsvernieuwing & Gebiedsgerichte Werking  
Jeugddienst  
Buurtwerking Ledeberg  
Dienst Stedenbouw & Ruimtelijke Planning
- Kabinet Schepen Temmerman

bewoners

draagvlak

## Klankbordgroep

- Taakomschrijving: feedback en advies aan de ambtelijke begeleidingsgroep en aan het stadsbestuur
- Samenstelling: vertegenwoordiging van bewoners en lokale verenigingen

bestuurlijk

draagvlak

## Stuurgroep

- Taakomschrijving: eerste politieke aftoetsing
  - Samenstelling:
    - Schepen Temmerman (stadsvernieuwing)
    - Schepen Balthazar (groen en sociaal beleid)
    - Schepen De Clercq (economie en jeugd)
    - Schepen Decaluwe (cultuur)
    - Schepen Versnick (OCMW)
- Burgemeester (overkoepelend)  
Schepen De Regge (openbare werken)  
Schepen Peeters (financiën en sport)  
Schepen Coddens (onderwijs)



# Een stadsvernieuwingsproject voor Ledeborg



Thema 2:  
Ontwerpend  
stedenbouwkundig  
onderzoek



# 6 externe opdrachten

## 4 hoofdopdrachten

- strategisch beeldkwaliteitplan
- 3 toegangsgebieden:
  - I: Keizerpoort en omgeving
  - II: Hoveniersstraat en park De Vijvers
  - III: Botermarkt, Eggermontstraat en omgeving

## 2 ondersteunende opdrachten

- middelgrote bouwblokken
- planeconomische calculatie



# Bestekken ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek

- **Gunning:** onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, gunningscriteria:
  - de aanpak en werkmethode van het ontwerpteam
  - de kwaliteit van de dienstverlening
  - procesgerichte communicatieve competenties
  - financieel voorstel
- **Prijsbepaling:** globale prijs
- **Uitvoeringstermijn:** geraamd op 6 maanden

# Bestekken ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek

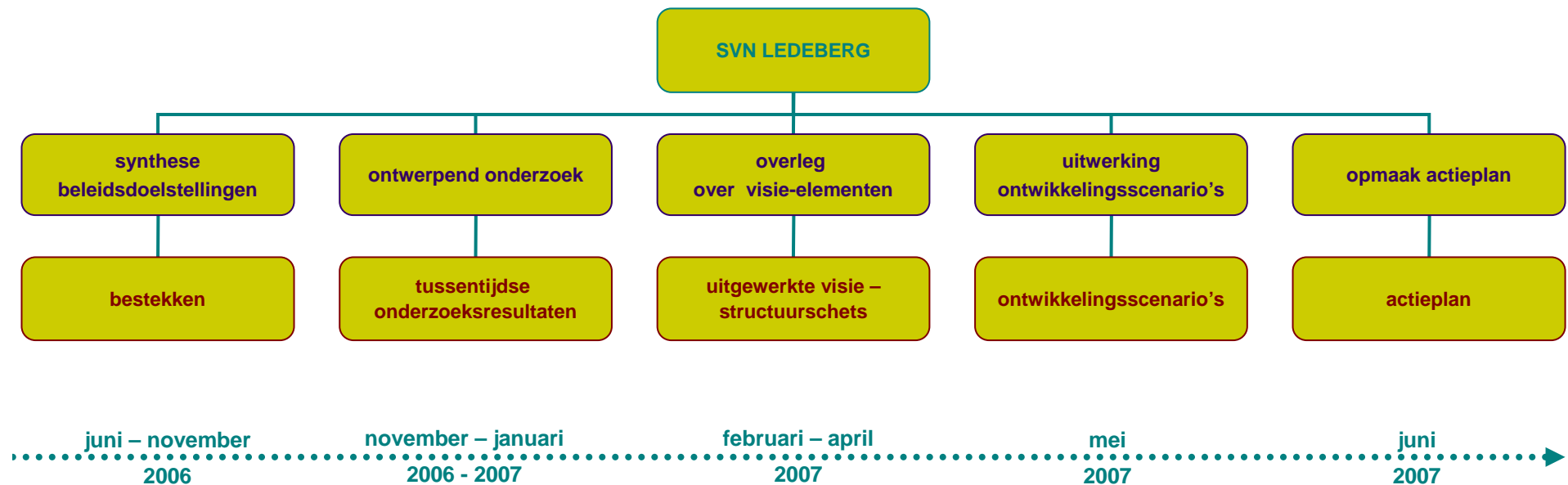
- **Keuze bureaus:**
  - expertise binnen ruimtelijke planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp publieke ruimte
  - lijst Vlaamse Bouwmeester als basis + aftoetsing met enkele onafhankelijke experts uit andere grootstedelijke administraties
- **Technische bepalingen:** inhoud per opdracht:
  - set van onderzoekselementen: herstructurering, versterken relaties voor zacht verkeer, stedelijke wanden versterken, zuinig en intensief ruimtegebruik...
  - set van essentiële aspecten: doorstroming tram, toelevering bedrijven via steenweg...



# Bestekken ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek

- **Processtructuur:**
- Stappenplan
  - Stap 1: opmaak van minstens 3 verschillende onderzoeksconcepten d.m.v. strategisch stedenbouwkundig onderzoek (door bureaus)
  - Stap 2: selectie van minstens 1 concept dat in stap 3 verder wordt uitgewerkt tot een ontwikkelingsscenario (door begeleidingsgroep) + planeconomische calculatie van het geselecteerde concept door een externe deskundige
  - Stap 3: uitwerking van het/de geselecteerde concept(en) tot minstens 1 ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan
  - Stap 4: eindevaluatie
- Begeleiding: begeleidingsgroep, klankbordgroep, stuurgroep

# Processtructuur: verschillende fases en producten



# Overleg over visie-elementen

- Bevraging van de verschillende stadsdiensten
- Bevraging van de economische actoren
- Advies van de Klankbordgroep
- Gecoördineerd advies van de Begeleidingsgroep

# Bevraging stadsdiensten

- Wat zijn voor de komende beleidsperiode de drie voornaamste prioriteiten voor Ledeberg, specifiek vanuit uw dienst, departement of werking?
- Zijn er momenteel vanuit uw dienst bestaande fysiek-ruimtelijke behoeftes voor Ledeberg? Deze kunnen verbonden zijn aan de hierboven omschreven prioriteiten, maar kunnen ook voortvloeien uit reeds lopende projecten.
- Wat waren bij de vorige stadsvernieuwingsprojecten de meest positieve ervaringen en de meest prioritaire aandachtspunten tijdens de verschillende fases van het traject?

# Bevraging economische actoren

Fiche per handelszaak / bedrijf:

- Huidige situatie:
  - Activiteit/branche
  - Oppervlakte
  - Personeel
  - Klanten
  - Vervoer/toelevering/parking
  - Ligging
  
- Toekomstperspectieven
  - Afbouw / status quo / uitbreiding

# Advies Klankbordgroep

- Thematische bundeling: groen, informeel ontmoeten, voorzieningen, economie, wonen, mobiliteit, landmarks en poorten
- Aftoetsing per thema aan eerder geformuleerde wensen

# Gecoördineerd advies

## Begeleidingsgroep

- Thematische bundeling: groen, informeel ontmoeten, voorzieningen, economie, wonen, mobiliteit, landmarks en poorten
- Aftoetsing per thema:
  - Doelstellingen
    - Basis – uit bestekken
    - Bijkomend – uit bevraging/begeleidingsgroep
    - Bijkomend – uit studies
  - Voorstellen – uit studies
  - Evaluatie – keuzemomenten
  - Evaluatie – beslispunten
- Resultaat: gewenste ruimtelijke structuur + deelstructuurkaarten

# Gewenste ruimtelijke structuur





# Thema Groenstructuur



# Thema Mobiliteit



# Thema Bakens



# Thema Informeel Ontmoeten



# Thema Economische structuur en Publiekvoorzieningen



# Thema Wonen





# Een stadsvernieuwingsproject voor Ledeberg



Thema 3:  
Fysiek-  
ruimtelijk  
Actieplan



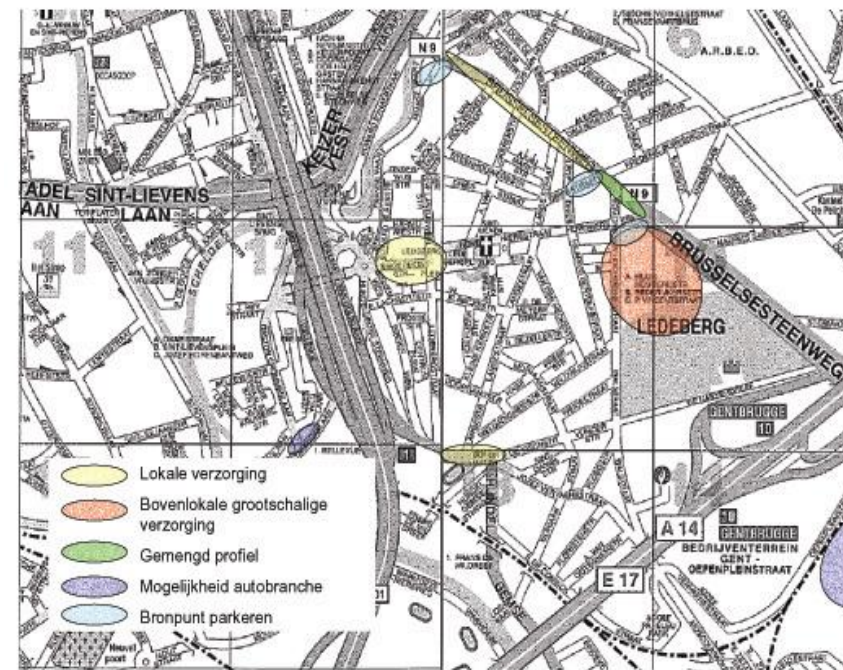
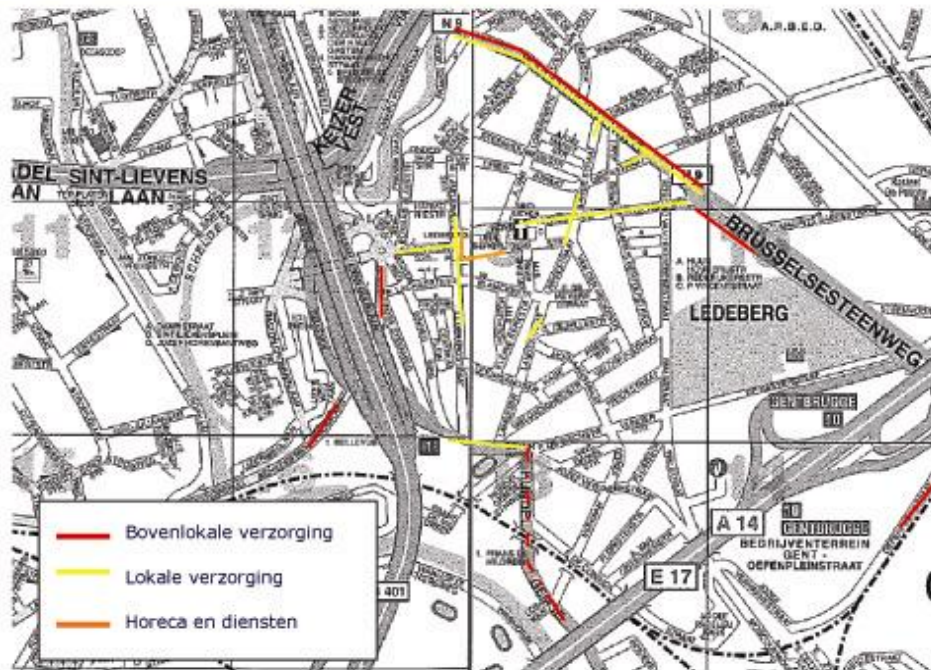
# Bijkomend onderzoek

- Onderzoek naar de bestaande en gewenste detailhandelsstructuur in Ledeberg
- Bijkomend ruimtelijk onderzoek: uitwerken van ontwikkelingsscenario's
- Ontwerpend onderzoek voor de middelgrote bouwblokken
- Planeconomische calculatie



# Onderzoek detailhandel Ledeberg

## 2.5 Visualisatie van de huidige detailhandelstructuur

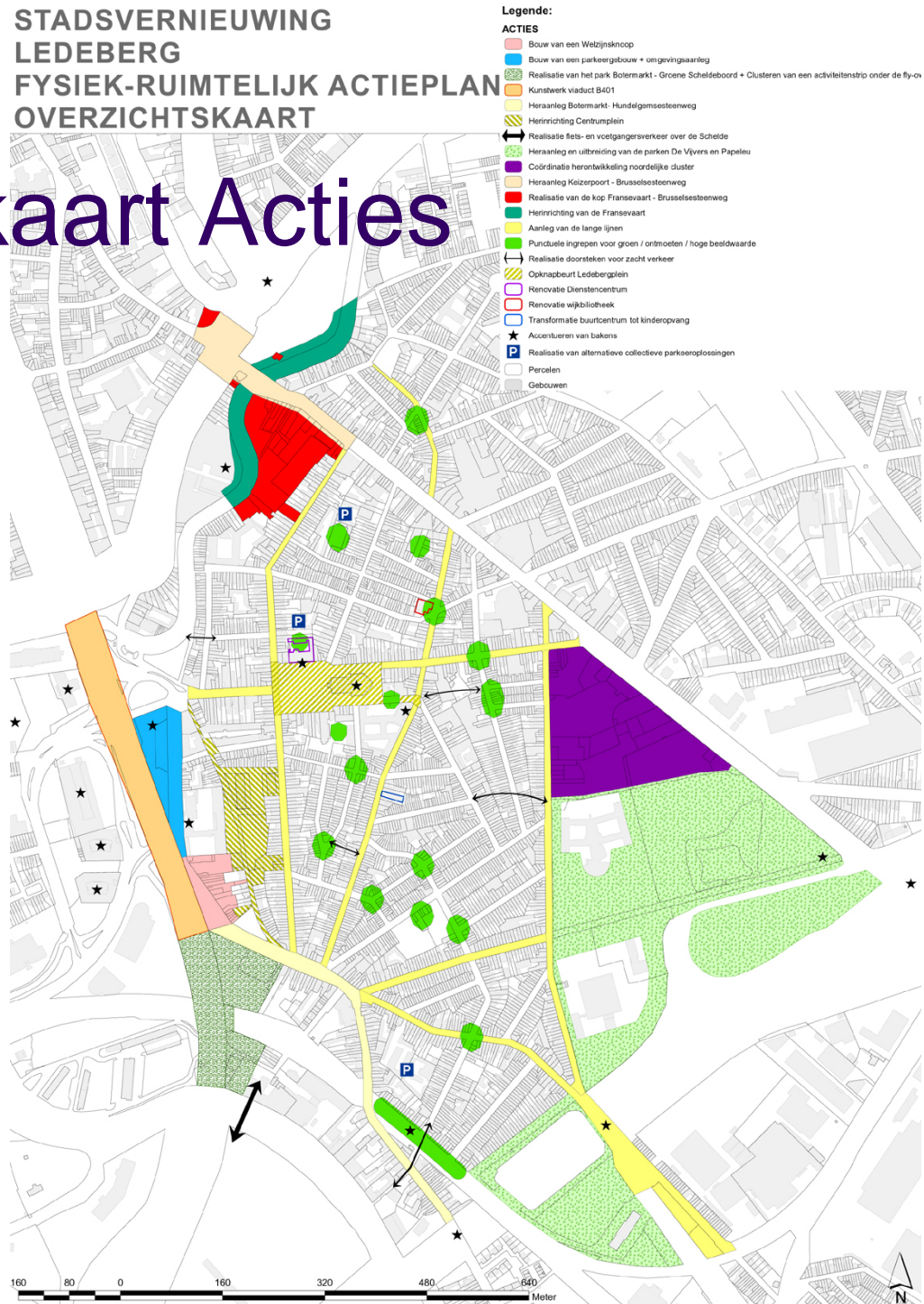


# Ruimtelijk-fysiek Actieplan

- een coherent pakket aan maatregelen en initiatieven die het stadsbestuur tijdens de bestuursperiode 2007-2012 actief wil initiëren
- een toetsingskader voor initiatieven waarvoor het stadsbestuur een minder actieve rol speelt (particuliere initiatiefnemers)

STADSVERNIEUWING  
LEDEBERG  
FYSIEK-RUIMTELIJK ACTIEPLAN  
OVERZICHTSKAART

# Overzichtskaart Acties





# Overzichtstabel Uitvoeringstermijnen

NR.	ACTIE	FASE 1		FASE 2		FASE 3		2011-2016	
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Toegangspoorten Botermarkt, Eggenmontstraat en omgeving</b>									
1	Bouw van een Wetzjerknoop								
2	Bouw van een parkeergebouw + bijhorende omgevingsaanleg								
3	Realisatie van het park Botermarkt + dualisering van activiteitenstrip onder fly-over								
<b>Heraanleg Botermarkt - Hundsjarmeenweg</b>									
5	Herinrichting Centrumplein Transformatie oude wasserij en ev. aansluitende panden								
6	Realisatie fiets- en voetgangersbrug over de Schelde								
<b>Toegangspoort Hoveniersstraat - De Nieuwdrift en omgeving</b>									
7	Heraanleg en uitbreiding van de parken De Vijvers en Papeteu								
8	Coördinatie van de herontwikkeling van de noordelijke (economische) cluster								
<b>Toegangspoort Keizerpoort en omgeving</b>									
9	Heraanleg Keizerpoort - Brusselsesteenweg								
10	Realisatie van de kop Fransevaart - Brusselsesteenweg								
11	Herinrichting van de Fransevaart								
<b>Kleinchalig woonwielstel: strategisch, beeldwaarde lijnen</b>									
12	Heraanleg van de lange lijnen Jozef Versaenenstraat Langestraat - Louis De Smetsstraat								
13	Puntnale ingrepen ter verhoging van groen / ontgroenen / beelddwaarde								
14	Realisatie of verbetering van doornsteken voor zacht verkeer								
15	Opknappbeurt van het Ledebergplein								
16	Realisatie van alternatieve oledieve parkeeroplossingen								
17	Apportueren van bomen								
18	Bereidingsing en promotie om private woningverhuizing te stimuleren								
19	Creëerbaarheid en promotie om private grondaanbod te stimuleren								
<b>Aanvullende acties</b>									
20	Renovatie van het Dienstencentrum Ledeborg								
21	Renovatie van de wijkbibliotheek en heroriëntering van de bibliotheekwerking								
22	Transformatie van het Buurtcentrum in de Langestraat naar een kinderopvang								

