

BRUT

in samenwerking met

BUREAU BOUWTECHNIEK
UTIL
LAND

MASTERPLAN

UCO site Gent

Sociale economie tussen de Bloemekenswijk en bedrijventerrein
Ontwerpend onderzoek - conceptsubsidie stadsvernieuwingsfonds



OPGEMAAKT DOOR

BRUT

architecture and urban design

Kiekenmarkt 33
1000 Brussel
info@brut-web.be
+32 (0)2 450 99 00

BUREAU BOUWTECHNIEK

audit & technisch advies

Kammenstraat 18
2000 Antwerpen
mark.sette@b-b.be
+32 (0)3 231 53 95

UTIL

structuurstudies

Thiefrystraat 36
1030 Brussel
info@util.be
+32 (0)2 241 35 60

LAND

landschapsarchitecten

Borgerhoutsestraat 22/05
2018 Antwerpen
mail@landschapsarchitect.be
+32 (0)3 238 00 42

INLEIDING

De stad Gent gebruikte de kans om de terreinen en gebouwen van de verlaten UCO-site aan te kopen, met als doel een oplossing te bieden voor een heel aantal ruimtevragen die op tafel liggen. AG SOB treedt op als projectleider voor de ontwikkeling van het terrein en het gebouw. Dienst Werk staat in voor de coördinatie van het luik sociale economie. Het project “sociale economie tussen de Bloemekenswijk en bedrijventerrein” werd ingediend bij het Stadsvernieuwingsfonds voor conceptsubsidie. De conceptsubsidie werd toegekend door Vlaamse Regering in navolging van het advies van de jury en de opdracht voor het opmaken van een stedenbouwkundig ontwerp werd uitgeschreven.

BRUT architecture and urban design werkte aan deze opdracht samen met Bureau Bouwtechniek, UTIL en Land landschapsarchitecten. Er werd gewerkt in nauw overleg met de werkgroep, bestaande uit een kern van direct betrokken stadsdiensten en de begeleidingsgroep, bestaande uit alle mogelijk betrokken stadsdiensten. Ook de lokale begeleiders, Bruno De Meulder en Bert Gellynck, aangesteld door het regieteam van het Stadsvernieuwingsfonds, waren nauw bij het proces betrokken. Ze waren zowel in de werkgroep als in de begeleidingsgroep aanwezig.

Verder werd er gedurende het proces meermaals teruggekoppeld naar het college, ook om tussentijdse beslissingen mee te kunnen nemen in het proces. Er werd ook intensief samen gewerkt met de sociale economiebedrijven in aparte overlegmomenten. Tenslotte hebben we ook de wijk een plaats gegeven in het proces bij monde van een groep intermediaire vertegenwoordigers en geselecteerde bewoners. Door een project te maken dat stap voor stap met al deze partners overlegd is geweest denken we dat we een gedragen einddocument hebben kunnen realiseren.

Dit document moet gelezen worden als een masterplan op grote lijnen en niet als een gedetailleerd uitvoeringsontwerp. Aan de hand van concreet ontwerpend onderzoek hebben we wel een aantal abstracte principes geïllustreerd en getest. Toch zijn het voornamelijk de grote principes die als randvoorwaarde voor het vervolgtraject van dit project dienen meegenomen te worden. Deze zijn tegelijkertijd voldoende duidelijk om de ruimtelijke kwaliteit op grote schaal te bewaken en voldoende flexibel om nog verschillende detailinvullingen in de toekomst open te houden.

INHOUD

1. OPDRACHT.....	P5
2. ANALYSE.....	P11
2A. DE OMGEVING.....	P11
2B. DE SITE.....	P19
2C. HET GEBOUW.....	P29
2D. PROGRAMMA SE (sociale economie).....	P39
3. CONCEPTEN.....	P47
4. BEDRIJVENPARK.....	P53
4A. SE-CLUSTER.....	P53
4B. BEREIKBAARHEID.....	P67
5. BUURTPARK.....	P79
5A. PLEIN + PARK.....	P79
5B. DE OMGEVING.....	P97
6. CO-PRODUCTIE.....	P121
7. VERVOLG.....	P125

In dit document starten we met een top-down analyse, van de grote schaal van de omgeving naar de kleine schaal van het gebouw. We bekijken ook het SE-programma dat een plaats moet vinden in het gebouw. Vervolgens zetten we een aantal algemene concepten uit. En dan leggen we de verschillende onderdelen van het ontwerp uit. Ten eerste het gebouw en hoe de sociale economie-cluster hierin georganiseerd kan worden. Ten tweede tonen we hoe de aanleg van de publieke ruimte en open ruimte de relatie met de wijk versterkt. Tenslotte gaan we nog in op de relatie tussen de UCO-site en de omgeving. In een laatste hoofdstuk wordt er nog iets specifiek gezegd over de invulling en het beheer van het buurtpark door de bewoners van de Bloemekenswijk. In een allerlaatste hoofdstuk doen we een aanzet voor de verschillende vervolgstappen die genomen zullen moeten worden ter realisatie van dit project.

1.

OPDRACHT

Zoals in veel negentiende eeuwse woonwefsels zijn de belendende sites de voornaamste mogelijkheid om een aantal [TEKORTKOMINGEN VAN DE WOONWEEFSELS](#) op te vangen of te compenseren. Met de herontwikkeling van de Uco-site is het niet anders. De Uco-site is inderdaad de enige resterende mogelijkheid om de dichtbevolkte wijk: toegang te geven tot (toekomstig) bereikbaar en kwalitatief openbaar groen, adequaat aan te takken op het mobiliteitsnetwerk tussen Wondelgem en de binnenstad, ruimte in te calculeren voor wijkvoorzieningen en initiatieven,...

Daarnaast staat de economische invulling van de site (zoals vastgelegd in het gewestplan), buiten alle discussie. Gezien de schaarste aan stedelijke ruimte voor economische activiteiten is een bestemmingswijziging helemaal niet aan de orde. Door zijn ligging, maar vooral ook door de aanwezige en bruikbare gebouwen lijkt de site wel de uitgelezen locatie voor de [\(HER\)LOCALISATIE VAN SOCIALE ECONOMIEBEDRIJVEN](#). Hier kunnen immers ruimtes ter beschikking worden gesteld (na interne renovatie), in de dichte nabijheid van potentiële klanten, reguliere bedrijvigheid en aangetakt op het mobiliteitsnetwerk.

3-LEDIGE OPDRACHT

De voorliggende opdracht loopt parallel op verschillende schalen. De ingrepen op de verschillende schaalniveaus zijn afhankelijk van elkaar en moeten dus samen bekeken worden. We citeren hieronder uit de oorspronkelijke projectdefinitie van de stad Gent.

HET STUDIEGEBIED betreft de zone tussen de Nieuwevaart, de Frans van Ryhovelaan, de Buitensingel en de Wiedauwkaai. Ten westen van de UCO-site omvat het studiegebied een deel van de Bloemekenswijk. Aan de oostzijde sluit de UCO-site aan op het bedrijventerrein Nieuwevaart - Wiedauwkaai. Op dit schaalniveau doen de ontwerpers voorstellen voor het versterken en verweven van het stedelijk weefsel ten einde een meer kwalitatieve en duurzame stedelijke ruimte te bekomen. In het studiegebied neemt de UCO-site een strategische positie in. Ze vormt de overgang tussen 2 soorten stedelijk negentiende eeuwse gordelweefsels met enerzijds de fijnmazige structuur van de woonwijk en anderzijds de weinig doordringbare nevenschikking van bedrijfsgebouwen met XXL-formaat.



DE PROJECTZONE omvat het gebied waarbinnen de ontwerpers voorstellen uitwerken voor de inpassing van gebouwenvolumes en de inrichting van de open ruimte. Deze voorstellen zijn conceptueel (niet architecturaal) van aard, maar worden wel afgetoetst op hun programmatische mogelijkheden. Het is ook dit schaalniveau dat zich uitstekend leent tot coproductie met gebruikers en omwonenden. De noordgrens van het projectgebied is de spoorlijn. De sociale woningen aan de Jan Yoenstraat, de waterzuiveringsinstallatie en het omliggende groen maken bijgevolg deel uit van de projectzone. In het zuiden ligt de grens aan de Nieuwe Vaart. De FNO-site en het Bloemekenspark worden meegenomen in de ontwerpstudie op het vlak van gebouwenvolumes en open ruimte (er worden geen gedetailleerde uitspraken verwacht over de bestemming van de gebouwen op de FNO-site). De oostelijke grens van het projectgebied wordt bepaald door het trace van de Lieve en bij uitbreiding de site van het Sociaal economiebedrijf Gandae. In het westen wordt de Maïsstraat gehanteerd als grens.

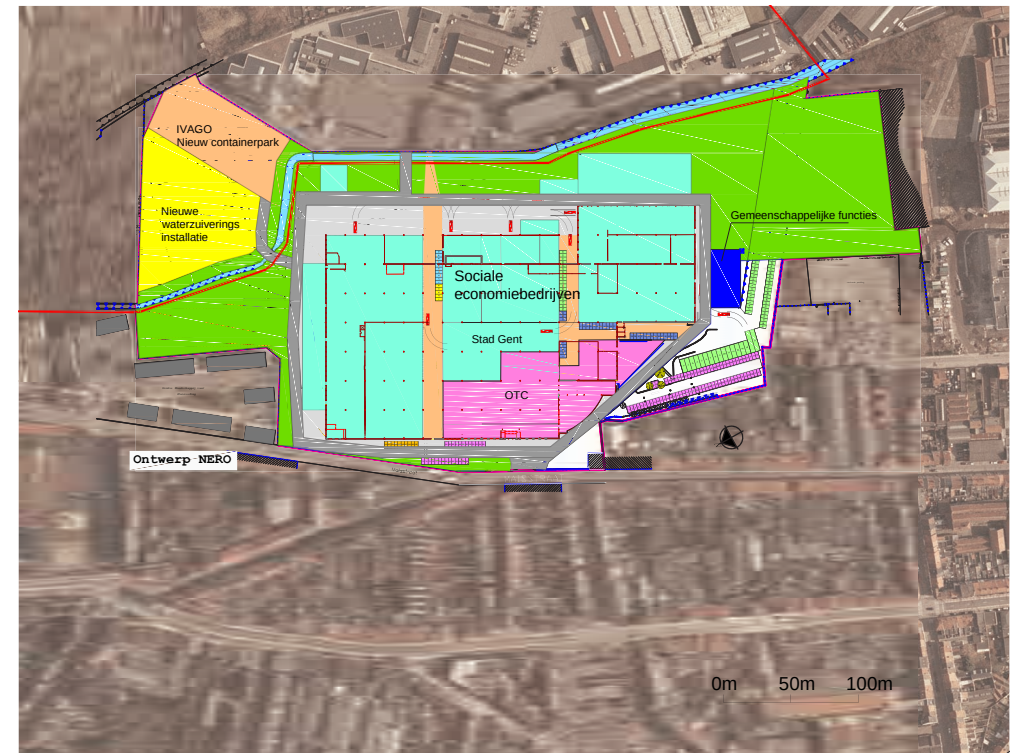


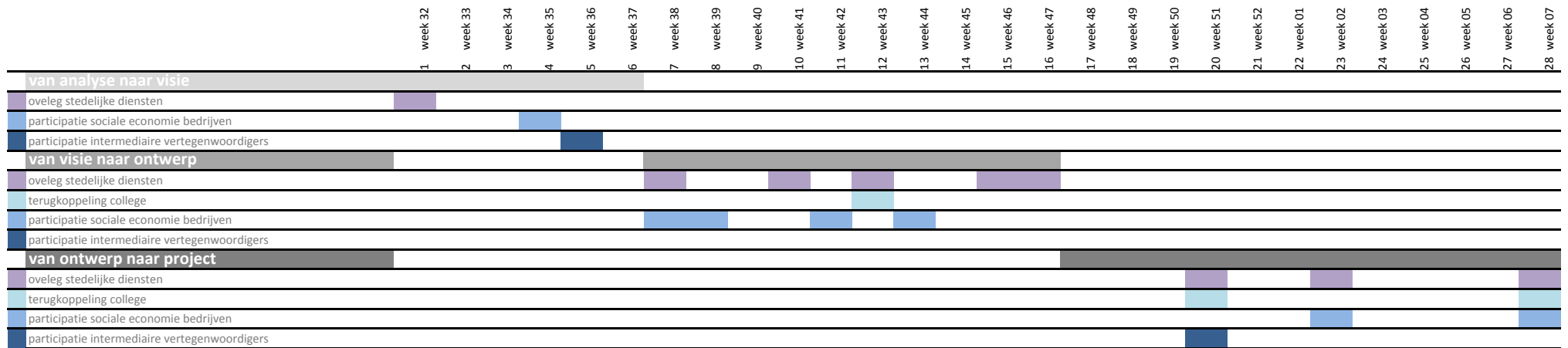
VOORGESCHIEDENIS

DE GEBOUWENZONE is het gebied waarbinnen de ontwerpers voorstellen doen voor de inplanting en organisatie van de SE-bedrijven en de buurtfuncties. De ontwerpers doen op dit schaalniveau conceptuele voorstellen voor architecturale ingrepen op de gebouwen (de voorstellen kunnen later als basis gebruikt worden voor het ontwerp van de (ver)bouw(ings)werken. Op deze schaal wordt tevens aan coproductie gedaan met gebruikers en omwonenden. In eerste instantie betreft het de gebouwen van het UCO-complex zelf, de bijhorende (logistieke) buitenruimtes en het nieuwe waterzuiveringsstation. Bij uitbreiding wordt ook de Droogloods (gelegen op de grens tussen FNO en UCO) mee opgenomen in het gebouwenonderzoek. De parkzone tussen de UCO-gebouwen en de Katoenloods werd al vormgegeven in het inrichtingsplan Bloemekenswijk.

Voorafgaand aan deze conceptstudie werd door het architectenbureau NERO een voorstudie opgemaakt in functie van de ruimtelijke en functionele herinvulling van de UCO-site en in het kader van de haalbaarheidsstudie bij de aankoopoverweging van de stad. Dit is slechts een snelle studie om de potenties van het door de Stad Gent verworven terrein af te toetsen. Welk programma past erin? Op welke manier kan er ontsloten worden? Hoe kan het bestaande gebouw omgevormd worden tot een SE-cluster? Welke ontwikkelingskosten zijn hiermee gemoeid?... Bepaalde zaken, zoals de locatie van het OTC en het nieuwe containerpark dienden als harde randvoorwaarden voor deze studie.

Veel van deze vragen zijn binnen deze studie opnieuw aan de orde. De studie van Nero wordt als een eerste test bekeken, maar niet als een startpunt. We willen de krachtlijnen van de ruimtelijke invulling vanaf nul opbouwen, zoekend naar een evenwicht tussen de functies als bedrijvenpark en als buurtpark.





- 09/08: startvergadering begeleidingsgroep 01
- 30/08: overleg SE-bedrijven
- 02/09: bezoek SE-bedrijven
- 10/09: participatiemoment Bloemekenswijk
- 19/09: begeleidingsgroep 02
- 19/09: bezoek feestelijkheden
- 29/09: bezoek OCMW/OTC
- 11/10: werkgroep, vooroverleg begeleidingsgroep
- 13/10: begeleidingsgroep 03
- 18/10: overleg SE-bedrijven
- 25/10: werkgroep, vooroverleg terugkoppeling college
- 27/10: terugkoppeling college
- 03/11: overleg SE-bedrijven
- 18/11: werkgroep, vooroverleg begeleidingsgroep
- 23/11: begeleidingsgroep 04
- 19/12: participatiemoment Bloemekenswijk
- 20/12: werkgroep, vooroverleg begeleidingsgroep
- 23/12: Politiek overleg
- 23/12: begeleidingsgroep 05
- 12/01: overleg brandweer
- 12/01: overleg woondienst ivm Jan Yoens
- 16/02: aktenaam college einddocument
- 16/02: eindpresentatie

VERLOOP OPDRACHT

Naast de korte voorstudie van NERO is er ook heel wat studiewerk door de stadsdiensten zelf gebeurd ter voorbereiding van het in te dienen dossier voor het Stadsvernieuwingsfonds. In deze voorbereidende documenten werd reeds heel wat analyse en inventarisatie gebundeld. Het had dus geen zin om dit werk opnieuw te doen. Ook werd er over verschillende onderwerpen onderzoek gedaan en een aanzet tot visie opgebouwd. Dit studiewerk werd kritisch gelezen en meegenomen in ons project. Zeker wat betreft de visie op grote schaal, bv. de mobiliteitsvisie voor het grotere gebied, werden de uitgezette principes gerespecteerd.

We merkten snel dat er heel wat programma's door vele verschillende partijen op de site werd geprojecteerd. Vanaf de start leek de site overladen. Vandaar dat we in de eerste fase gevraagd hebben om de “**HARDE RANDVOORWAARDEN**” op te lijsten. Wat moet er zeker in zitten en waar is er nog speling?

Hiermee zijn we aan de slag gegaan om reeds in de eerste fase een **CONCREET COMPROMISVOORSTEL** uit te werken. Hiermee toonden we aan dat het programma nog altijd overladen was en op deze manier er geen ruimtelijk kwalitatief project kon worden uitgewerkt.

In een volgende fase zijn we omgekeerd te werk gegaan. We zijn vertrokken vanuit een **RUIMTELIJKE VISIE** voor het gebouw en voor de relatie ervan met de omgeving. Hieruit konden we een maximaal programma distilleren. Een aantal voorstellen voor de aanpassing van de harde randvoorwaarden werd vanuit dit ontwerpend onderzoek gedaan.

In een laatste fase hebben we dan geprobeerd om de ruimtelijk kwalitatieve enveloppe en het realistische programma samen te brengen in een **CONCREET ONTWERP**. Hierbij kwamen nog een heel aantal andere randvoorwaarden en inzichten naar boven. Vanuit dit ontwerpend onderzoek hebben we een aantal compromisvoorstellen gedaan die opnieuw met alle verschillende partners werden besproken. De conclusies uit deze gesprekken gaven voldoende input om de stedenbouwkundige visie af te werken.

In elke fase overlegden we meermaals met de begeleidingsgroep, een uitgebreide vergadering bestaande uit een heel aantal stadsdiensten. Elk van deze begeleidingsgroepen werd vooraf gegaan door een voorbereidend overleg met een kleinere werkgroep. Ook de SE-bedrijven hebben we meermaals in het proces gezien. Een aantal bevoorrechte bewoners van de Bloemenkenswijk hebben we tweemaal tijdens het proces ontmoet. Elke fase werd afgerond met een politiek overleg, zodat een aantal knopen konden worden doorgemaakt.

2A.

ANALYSE

DE OMGEVING

WESTER-
RINGSPoor



WESTER-
RINGSPoor



WESTER-
RINGSPoor



LIGGING

In het noorden van Gent wordt er een duidelijk eiland afgebakend door water en spoor, de Voorhaven in het oosten, het Verbindingskanaal in het zuiden, de Brugsevaart in het westen en het vroegere Westerringsspoor en de spoorweg Dampoort – Wondelgem in het noorden. Dit eiland bestaat uit drie grote onderdelen.

Ten eerste is er het dense typisch 19e eeuwse bouwblokkenweefsel van de Bloemekenswijk. Dit is opgebouwd rond twee hoofdassen, de Frans Van Ryhovelaan en de Francisco Ferrerlaan. Het Edmond Van Beverenplein, waar deze twee assen kruisen, is zowat het centrum van de Bloemekenswijk. De Bloemekenswijk kampt met de typische problemen van 19e eeuwse wijken, een gebrek aan private en publieke open en groene ruimte, een verouderd patrimonium van rijwoningen, een concentratie van sociaal zwakkere bewoners,... De wijk slaagt er wel in om nieuwe gezinnen aan te trekken die actief willen deelnemen aan het wijkleven.

Het kleinschalige weefsel wordt op verschillende plekken onderbroken door grote eilanden. In de wijk zelf zijn dit enerzijds de Westerbegraafplaats en anderzijds het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain.

Aan de westkant wordt het woonweefsel abrupt onderbroken door een industriezone die bij de Nieuwevaart en de Wiedauwkaai hoort. Deze industriezone wordt ook grotendeels ontsloten vanaf deze twee straten. Er zijn dus quasi geen straten doorheen de industriezone. De zone wordt wel in twee gesplitst door de nieuwe Gaardeniersbrug en de tramlijn en fietspad in haar verlengde. De UCO-site behoort tot het gedeelte ten westen van deze grens. Het gedeelte tussen wijk en industrie. De UCO-site is eigenlijk de enige plek waar de industrie een gezicht krijgt naar de wijk. Dit toont ook aan hoe zeer de geschiedenis van de wijk verbonden is met die van de textielindustrie.





FLANKERENDE PROJECTEN

1. WONDELGEMSEMEERSEN

Ten noorden van de spoorlijn wordt een nieuw lokaal bedrijventerrein ontwikkeld. Hiervoor werd een RUP opgemaakt. Langs de Lieve wordt er een groenzone voorzien. Ook het nieuwe forensisch psychiatrisch centrum wordt in deze zone voorzien.

2. TRAMSTELPLAATS

Ten zuiden van de spoorlijn en ten noorden van de bedrijvenzone Nieuwevaart-Wiedauwkaai wordt een nieuwe tramstelplaats van de Lijn voorzien. De Lijn ziet deze stelplaats als een hermetisch afgesloten site waarop geen plaats is voor verweving met het stedelijk weefsel. Langs de westelijke grens van deze site wordt ook een fietspad aangelegd, dat vanaf de Gaardeniersbrug naar de spoorwegovergang in de Maisstraat loopt.

3. JAN YOENS

De sociale huisvestingsmaatschappij woninGent plant een herontwikkeling van de sociale woningen aan de Jan Yoensstraat | Maisstraat. Het betreft:

- de sloop van 10 laagbouwcomplexen die niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode;
- de renovatie van een hoogbouwcomplex;
- Het clubhuis voor senioren op de site kan deel uitmaken van de herontwikkeling;
- Aan de noordelijke zijde van de site zijn er twee hoogbouwcomplexen met in totaal 53 appartementen die werden gerenoveerd in de jaren '90 en waarvan het behoud is voorzien.

4. BLOEMEKENSPARK

Voor het gedeelte van het Bloemekenspark tussen de Nieuwevaart en de UCO werd reeds een plan uitgewerkt en een bouwaanvraag ingediend. Dit wordt een natuurrijk en speels buurtpark.

5. BRANDWEERKAZERNE

Op deze locatie bevindt zich een nieuwe hoofdkazerne van de brandweer. Deze kazerne heeft een uitrukweg richting de Nieuwevaart.

6. FNO-SITE

De FNO-site is een complex van oude industriële gebouwen. Een groot deel van deze gebouwen is beschermd als monument. De stad Gent is op zoek naar een nieuwe bestemming voor deze gebouwen. De droogloods van de FNO-site bevindt zich op de grens tussen FNO en UCO en staat zoals het Balenmagazijn in het Bloemekenspark.

7. FILATURE DU RABOT

Deze zone wordt volgens het RUP 'bruggen naar Rabot' ontwikkeld als een stedelijk woongebied en een gebied voor kleinhandel en wonen. De groene ruimte van het Bloemekenspark wordt via deze ontwikkeling doorgetrokken tot aan de Nieuwevaart.

8. GASMETERLAAN

De zone Gasmeterlaan - Rabotpark wordt volop ontwikkeld tot een stedelijk woongebied en een park met gemeenschapsvoorzieningen. De nieuwe Gaardeniersbrug over het Verbindingskanaal landt ook in deze zone.

9. DE LIEVE

Het uiteindelijke doel is een zuivere waterloop creëren met langs het volledige traject een fraaie groenas met waar mogelijk behoud en verhoging van de natuurwaarden. Dit blauw-groen lint vertrekt vanuit de binnenstad naar de buitenrand van Gent. Om de waterloop en de omgeving te herwaarderen dringt een sanering van de waterloop zich op en dienen de potenties van de waterloop op ruimtelijk vlak gerealiseerd te worden. Waar mogelijk wordt de groene as ook een recreatieve verbindingssas voor de zachte weggebruiker en wordt het cultuurhistorische belang van de Lieve onderstreept.

10. BRUG

De nieuwe Gaardeniersbrug is enerzijds een trambrug die leidt naar de nieuwe tramstelplaats. Anderzijds is het een fietsbrug die een functionele fietsroute vanuit het centrum van Gent naar het Noorden over het Verbindingskanaal brengt.



GROENTEKORT IN DE BLOEMEKENSWIJK

PRIVAAT GROEN

De kaart toont duidelijk dat de Bloemekenswijk een dicht bebouwde 19e eeuwse wijk is met rijwoningen met voornamelijk kleine tuinen. De bewoners van de wijk hebben dus weinig of geen private open of groene ruimte.

BESTAAND (REST)GROEN WAAROP NIEUWE PROJECTEN ZULLEN WORDEN ONTWIKKELD

Op het eerste gezicht geeft de luchtfoto van de omgeving een relatief groene indruk, toch in de randen van de Bloemekenswijk. Maar er staan een aantal projecten op til die grote stukken open ruimte zullen innemen.

1. Wondelgemse Meersen

Ten noorden van het spoor is er het gebied van de Wondelgemse Meersen. Zoals gezegd zal deze zone ontwikkeld worden tot een nieuw lokaal bedrijventerrein en het nieuwe forensisch psychiatrisch centrum. Langsheen de Lieve wordt wel een groenruimte bewaard die ook toegankelijk gemaakt zal worden.

2. Tramstelplaats

Ten zuiden van het spoor wordt een groot groengebied, dat vandaag op een informele manier wordt gebruikt, ontwikkeld tot een nieuwe tramstelplaats. Deze tramstelplaats zal volledig afgesloten worden.

BESTAAND GROEN DAT NIET ECHT ALS PUBLIEK GROEN KAN WORDEN BESCHOUWD

Ook in de wijk liggen er een aantal groenplekken die de luchtfoto een groene indruk geven. Toch kunnen niet al deze plekken als publiek groen bekeken worden.

3. Westerbegraafplaats

Dit is een heel grote en groene begraafplaats in het midden van deze dicht bebouwde wijk. Ze is publiek toegankelijk en geeft dus wel licht en lucht aan de wijk. Maar anderzijds kan deze ruimte uiteraard niet echt gebruikt worden als park- of speelruimte.

4. Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain

De campusachtige ruimte van het Centrum Dr. Guislain ligt goed verstopt in een binnenbouwblok van de Bloemekenswijk. Het is een zeer groene en rustige campus die echter niet door de buurt als buurtpark gebruikt kan worden. Het is een semi-privaat gebied gericht op de specifieke bewoners van de instelling.

5. Daltonschool De Lotus

De open ruimte, horende bij deze school ligt ook in een binnenbouwblok en is niet publiek toegankelijk.

6. Sportcentrum Jan Yoens

In het sportcentrum Jan Yoens kan uiteraard gesport worden. De verschillende openlucht sportenvelden zijn echter afgesloten en niet publiek toegankelijk. Ze zijn enkel toegankelijk voor de sporters van de club. Het voetbalveld bestaat uit kunstgras. Dat kan dus ook niet echt groen genoemd worden.

BESTAAND EN GEPLAND PUBLIEK GROEN

Waar bevindt zich dan wel de publieke en open ruimte van deze wijk?

7. Westerringspoor

Eenzijds is er het Westerringspoor dat gecreëerd werd op de vroegere spoorwegterreinen. Het is een langgerekte open ruimte die een heel aantal restruimtes, die gekoppeld waren aan het spoor verzamelt. Er is ook een wandel- en fietspad dat dit hele park verbindt.

8. Bloemekenspark

Vervolgens is er het toekomstige Bloemekenspark. Vandaag is dit al een groene ruimte, maar deze is nog niet aangelegd als park. De plannen zijn nu ingediend als bouwaanvraag. Binnenkort zal hier dus bijkomende open en groene ruimte voor de bewoners van de Bloemekenswijk worden bijgecreëerd.

UCO

De nood aan bijkomend groen in de Bloemekenswijk bedraagt 6ha. Ongeveer 5000 inwoners zullen op wandelafstand gebruik kunnen maken van het uitgebreide Bloemekenswijkpark. Er zijn bijna geen andere mogelijkheden om bijkomende open ruimte te creëren buiten de UCO-site. De huidige 'oppervlakte groen nu reeds voorzien in het RUP (FNO en uitbreiding) bedraagt ongeveer 3 ha. Er wordt dus gezocht naar nog 3ha bijkomend groen. De UCO-site kan samen met de Jan Yoens ontwikkeling de ontbrekende schakel betekenen tussen het Bloemekenspark en het Westerringspoor.

2B.

ANALYSE

DE SITE



- opp. van de site: 112.000 m²
- opp. UCO-gebouw: 49.000 m²
- opp. waterzuivering (nieuw + oud): 5.800 m²
- opp. Balenmagazijn: 900 m²
- opp. site zonder gebouwen: 58.000 m²

DE SITE

De kavel is meer dan 10 hectaren groot. Dit is de grootte van een aantal bouwblokken uit de Bloemekenswijk. Het schaalverschil tussen de wijk en het UCO-gebouw kan dan ook niet groter zijn. Het grote aaneengesloten UCO-gebouw neemt iets minder dan de helft van het terrein in. Het is een gebouw van 5 hectaren groot!

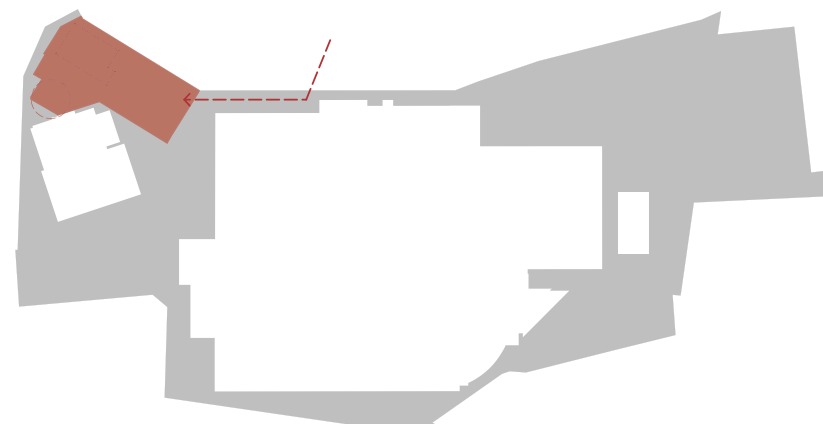
Het gebouw staat in het midden van de kavel. De open ruimte bevindt zich dus aan de randen. In het zuiden sluit de site met een groene ruimte aan op het toekomstige Bloemenkensparks. In het noorden blijft er een groene ruimte over tussen de Jan Yoensblokken en het waterzuiveringsstation. In het oosten blijft er slechts een smalle strook over tussen het UCO-gebouw en de kavels van de bedrijven Gandae. In het westen ligt er een grote asfaltvlakte voor het gebouw. Deze wordt van de wijk gescheiden door een dichte haag.

Op de luchtfoto is letterlijk te zien hoe de UCO-site zich tussen de wijk en de industrie bevindt, zeker wanneer het Bloemenkensparks uitgevoerd zal zijn. In het noorden sluit de UCO-site aan op de site van de Jan Yoensblokken, waar ook toekomstplannen mee zijn. In het zuiden sluit de UCO-site aan op de FNO-site waarvoor nog een toekomstige bestemming gezocht wordt.



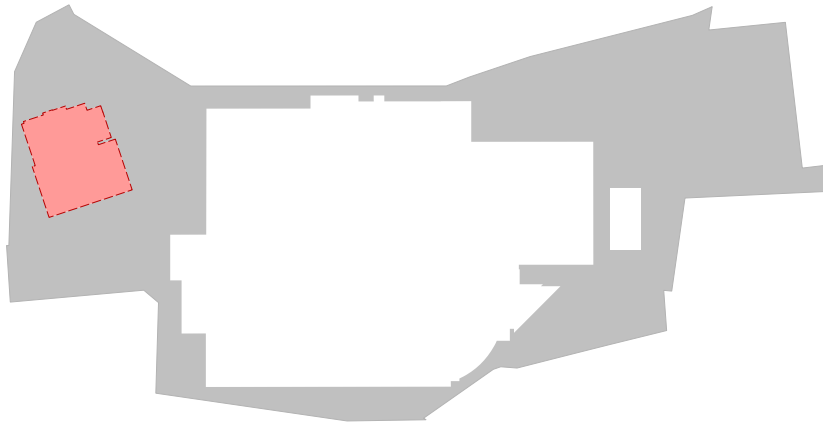
CONTAINERPARK

Het inplantingsplan en de ontsluiting van het nieuwe containerpark ter hoogte van de bestaande oude waterzuiveringsinstallatie is een vast gegeven. Dit zal worden ingeplant in de hoek van de kavel van de nieuwe tramstelplaats aansluitend op de site van het nieuwe waterzuiveringsstation. Het containerpark zal op termijn via dezelfde ontsluiting als de UCO-site verlopen. Het containerpark heeft wel een eigen oprijlaan voor de aanschuivende auto's. Voor de inplanting van het containerpark zal de oude waterzuiveringsinstallatie en een stuk van de nieuwe afgebroken moeten worden. Het nieuw containerpark vervangt het containerpark aan de Gasmeterlaan en de timing is dus gekoppeld aan de ontwikkeling van dat project. De verhuis van het containerpark is voorzien eind 2012, begin 2013.



NIEUWE WATERZUIVERINGSSTATION

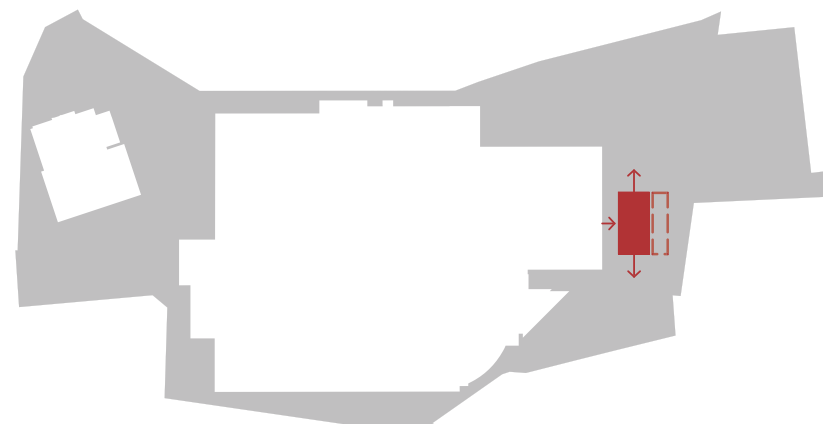
De recente waterzuiveringsinstallatie (4000m²) in het noorden van de site speelt sinds het vertrek van de textielindustrie geen rol meer. Ze opnieuw inzetten als waterzuiveringsinstallatie blijkt niet mogelijk. Er moet dus bekeken worden of deze structuur op een andere manier bruikbaar gemaakt kan worden. Ook de afbraakkosten moeten meegenomen worden in de afwegingen over de toekomst van dit stuk van de site. Blijkbaar heeft betonrot een stuk van de structuur reeds aangetast.

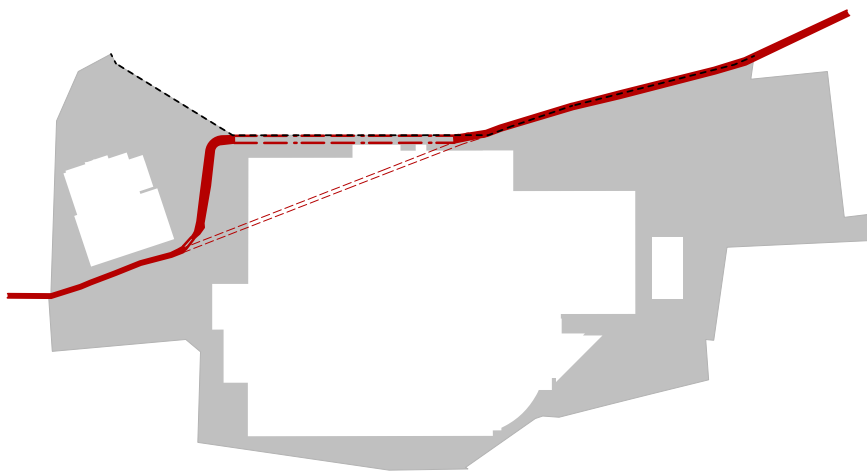


BALENMAGAZIJN

Voor het Balenmagazijn wordt een architectuurproject opgemaakt, parallel aan deze conceptstudie. De timing van dit project loopt sneller dan de rest van de UCO-site omwille van subsidies. De definitieve beslissing hierover valt eind 2013 te verwachten. Het gebouw zal een belangrijke rol gaan spelen binnen de SE-cluster. Het wordt een bedrijfsrestaurant voor alle bedrijven, maar ook de plek waar een aantal gemeenschappelijke functies en infrastructuren aangeboden zullen worden. Het wordt dus een belangrijk 'gezicht' van de SE-cluster.

De algemene ontwerpprincipes volgen de structuur van het bestaande gebouw. Twee toegangen tot het volume op de kopse kanten. Een toegang voor leveringen via de gang tussen het Balenmagazijn en het UCO-gebouw. En tenslotte een opengewerkte gevel met terras aan de zuidkant, richting het Bloemekenspark. Het kenmerkende bakstenen volume zal worden uitgebreid in de hoogte met een extra verdieping. Dit maakt het gebouw tot een echte eyecatcher in de omgeving.





DE LIEVE

De Lieve is stroomt van Gent naar Dammen. Ter hoogte van de FNO-site ligt de Lieve open, weliswaar met harde rechte oevers. Op de site loopt de Lieve vanuit het zuiden op de kavelgrens tussen UCO en Gandae in een open bedding. Vervolgens loopt ze ingebuisd langs de oostelijke grens van de UCO-site. eerst Daarna maakt de Lieve een scherpe bocht aangezien ze is omgelegd rondom het UCO-gebouw. Ter hoogte van de toegang tot het toekomstige containerpark komt de Lieve terug naar de oppervlakte. Verder ligt de Lieve achter de Jan Yoensblokken in een open bedding.

Zoals in het vorige hoofdstuk gezegd werd er voor de Lieve een algemene ontwikkelingsvisie opgemaakt door de stad Gent. De ontwikkelingsvisie voor de Lieve wordt gerealiseerd met als minimale vertrekpunt het openleggen van de Lieve in haar huidige bedding met aan weerszijden 5 meter groenzone vanaf de talud. Zacht verkeer wordt gekoppeld aan de loop van de Lieve, liefst in de vorm van een hoofdverbindingfietspad van 4 m breedte, tenzij op de plekken waar dit niet mogelijk blijkt. De breedte van het fietspad moet in detail bekeken worden in relatie tot de beschikbare ruimte.

Het voorzien van stapstenen langs het traject is noodzakelijk om de natuur opnieuw te laten penetreren in de stad. Stapstenen bezorgen flora en fauna de noodzakelijk ruimte langs de groene verbindingen. Deze gebieden moeten dan ook voldoende van omvang zijn om natuur te laten ontwikkelen. De natuurpotenties van het gebied worden er ten volle benut.

We onderzoeken of en hoe deze visie uitgewerkt kan worden binnen de UCO-site.

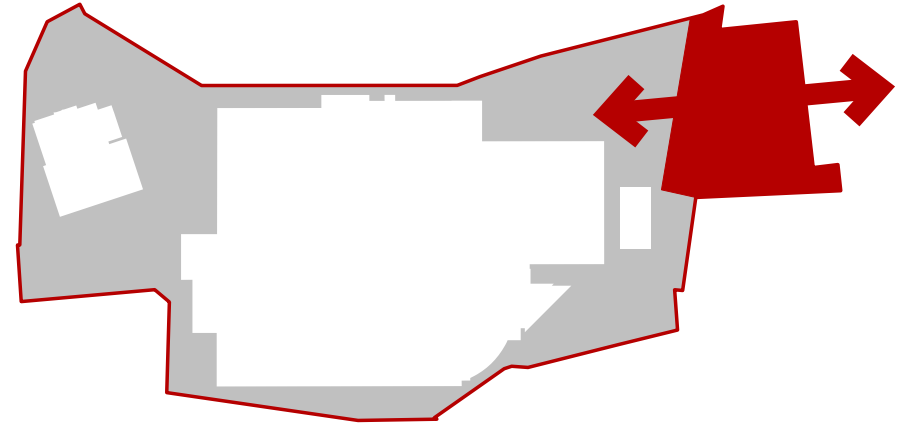


BLOEMEKENSPARK

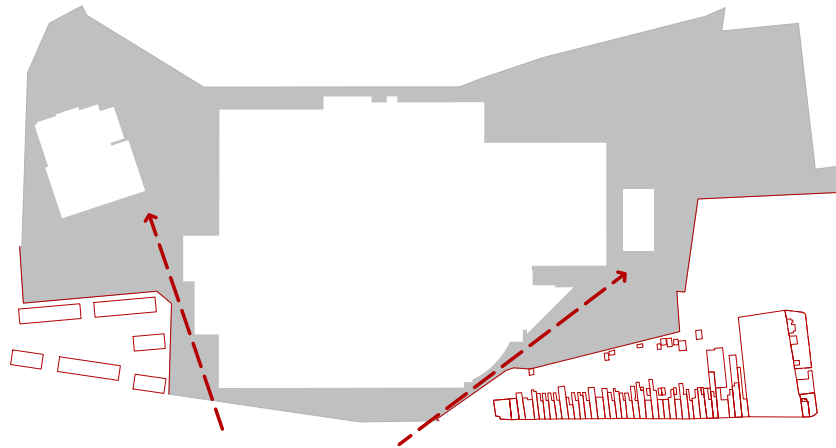
Er werden reeds plannen uitgewerkt voor het Bloemekenspark. Deze zijn momenteel ingediend als bouwaanvraag. Het is de bedoeling om met de UCO-site aan te takken op het Bloemekenspark.

De groen-blauwe verbindingen tussen het Bloemekenspark, Wondelgem en de binnenstad verlopen via de UCO-site. De site bevat waardevolle en kwetsbare gebieden. De site moet hierop aansluiten en deze maximaal behouden en versterken. In het kader van de conceptstudie wordt gezocht naar nieuwe potenties voor bijkomend kwalitatief openbaar groen voor de buurt, het verbinden van het bestaande groen op landschappelijk niveau en het verweven van de groenstructuur met de Bloemekenswijk.

Het zuidelijke deel van het park (tussen Filature du Rabot en FNO) wordt voorjaar 2012 aanbesteed. Aanvang van de werken is voorzien vóór de zomer van 2012, afwerking eind 2012. De aanleg van het centrale deel (tussen FNO en UCO) is voorzien als tweede fase (2013 of 2014).



RELATIE TUSSEN WIJK EN PARK



Het Bloemekenspark wordt een belangrijk park voor de Bloemekenswijk. Toch zal dit park in de eerste fase voor de wijk enkel toegankelijk zijn via de Roggestraat. Voor de inwoners van het noordelijk gedeelte van de wijk is dat al ver. Met de ontwikkeling van de UCO-site hebben we de mogelijkheid om bijkomende toegangen te creëren, vanuit de Maïsstraat richting het Balenmagazijn en richting de recente waterzuiveringsinstallatie achter de Jan Yoensblokken. Het is echter net ter hoogte van deze twee doorsteken dat de open ruimte rondom het UCO-gebouw op zijn smalst is. Het zal dus een hele uitdaging zijn om ervoor te zorgen dat de aanwezige breedte zo goed mogelijk ingezet wordt.

Vandaag wordt de UCO-site van de wijk gescheiden door een dichte haag. We onderzoeken hoe de grens tussen UCO en de wijk overwonnen kan worden. De twee smalle doorsteken aan beide kanten, zoals aangeduid op het plannetje, vormen zeker een ontwerpuitdaging.

De UCO-site kan niet alleen voor een betere toegankelijkheid van het reeds geplande Bloemekenspark zorgen, maar ook voor een belangrijke uitbreiding van het Bloemekenspark richting in het noorden. Hierop komen we later terug.





WESTER-
RINGSPoor



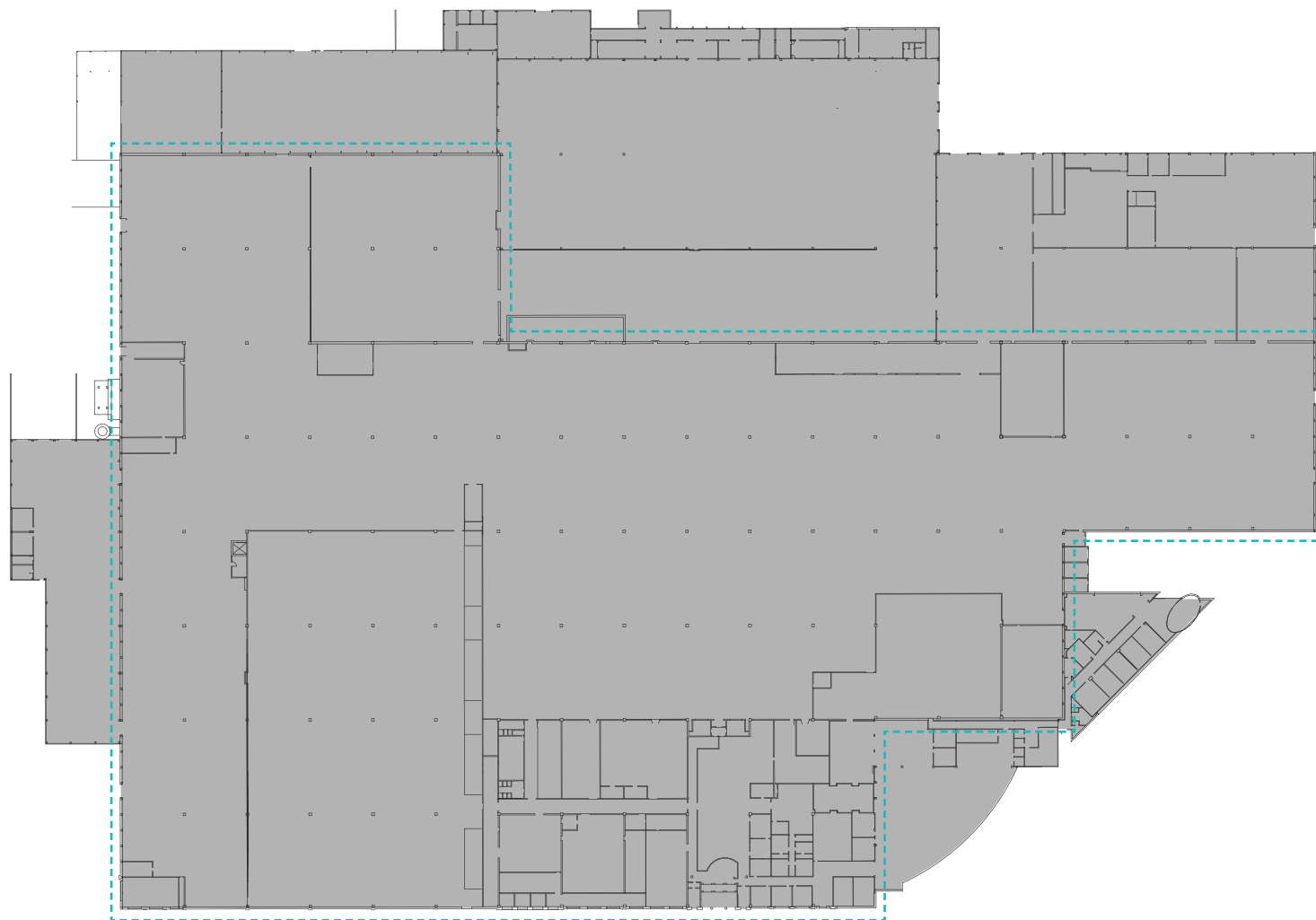




2C.

ANALYSE

HET GEBOUW

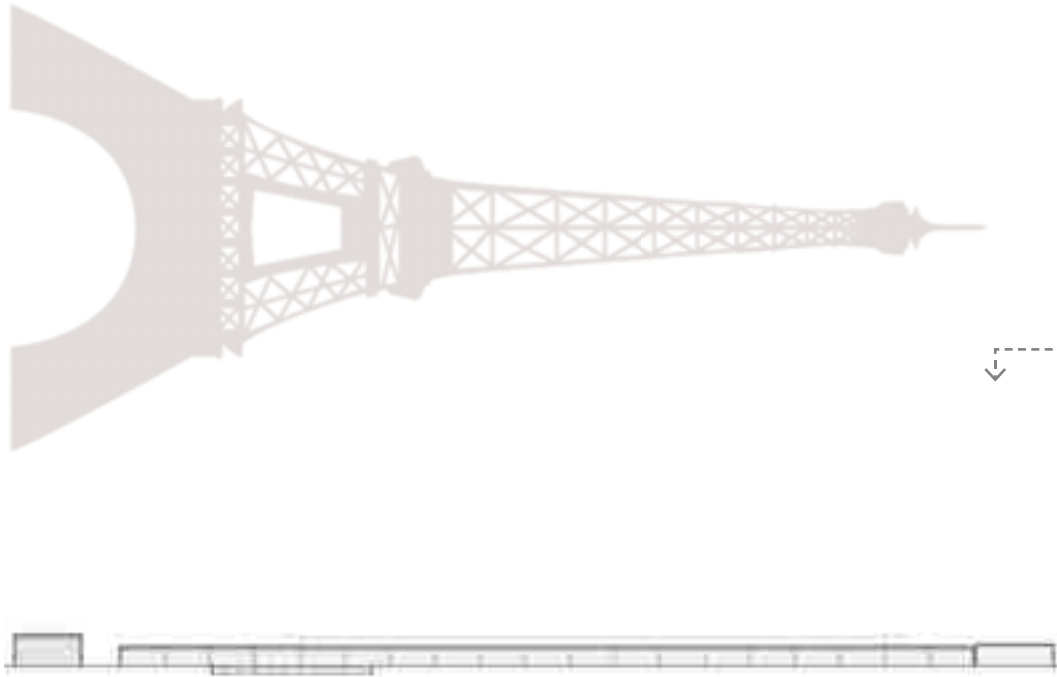


HET HOOFDGEBOUW

Zoals gezegd is het hoofdgebouw op de UCO-site een enorm gebouw van ongeveer 5ha groot. Het oorspronkelijke volume was iets kleiner (perimeter oorspronkelijk gebouw zie afbeelding hiernaast). Dit oorspronkelijke gebouw werd als eerste bedrijfsgebouw in België in 1948 opgetrokken in een betonconstructie met voorgespannen betonnen liggers. De gevel van dit oorspronkelijke volume is opgebouwd uit baksteen. De gevel naar de Bloemekenswijk toe werd uitgewerkt tot een decoratieve en representatieve gevel. De voorkant van het gebouw.

Later is dit oorspronkelijke volume uitgebreid met een reeks aanbouwsels. In dit hoofdstuk bekijken we het hoofdgebouw en de verschillende onderdelen ervan meer in detail.





A



B



C



D



VERSCHILLENDE ONDERDELEN

A (°1948)

Dit is het oorspronkelijke gebouw, volledig opgetrokken in een betonconstructie met voorgespannen betonnen liggers door ingenieur Magnel. De gevels zijn uitgevoerd in baksteen. Binnen dit gedeelte zijn wel een aantal tussenwanden opgetrokken om het geheel te verkavelen. Uiteindelijk is enkel de kolomstructuur bepalend.

B (°~2000)

Een kleinere hal die recenter aan het Magnel-gedeelte werd aangebouwd. De hoogtes hiervan komen ongeveer overeen met de hoogte van het Magnel-gedeelte.

C (°~eind jaren 80 - begin jaren 90)

Het C-gedeelte is nog een aanbouwsel. De plafondhoogte is ook een stuk hoger dan het oorspronkelijke Magnel-gedeelte. Qua oppervlakte is het ook het grootste aanbouwsel.

D (°onbekend)

Opnieuw een kleiner magazijn dat aan het Magnel-gedeelte werd aangebouwd en ongeveer de hoogtes van het Magnel-gedeelte overneemt.

E (°~begin jaren 90)

Dit is een kleiner magazijn met houten liggers dat aan de zijkant van het gebouw werd aangebouwd. Het heeft ook een aantal loskades.

F (°~begin jaren 90)

Dit is een eerste kantoorgedeelte dat aan het oorspronkelijke volume werden toegevoegd.

G (°2003)

Dit is nog een kantoorgedeelte dat recenter aan het oorspronkelijke volume werden toegevoegd.

E



F



VERSCHILLENDE HOOGTES

A

• plafond	5.60m
• zijspanten	4.76m
• Hoofdspanten	3.95m

B

• plafond	5.45m
• zijspanten	4.55m
• Hoofdspanten	3.98m

C

• plafond	7.60m
• zijspanten	6.97m
• Hoofdspanten	6.04m

D

• plafond	5.20m
• zijspanten	4.36m
• Hoofdspanten	3.80m

E

• plafond	6.24m
• zijspanten	5.97m
• Hoofdspanten	4.75m

De hoogte van de meeste loodsen (ook het Magnel-gedeelte) is beperkt tot minder dan 4 meter onder de hoofdspanten en minder dan 5 meter tot de zijspanten. Enkel de loods (C) aan de achterkant is hoger (6 meter tot de hoofdspan). Eigenlijk is het dus onmogelijk om 2 volwaardige verdiepingen binnen het bestaande volume van de loodsen te realiseren, met uitzondering van de ene hogere loods.

> Een verdichting realiseren binnen het bestaande volume door te stapelen is dus uitgesloten, met uitzondering van loods C.

> Loods C is de hoogste loods en in goede staat. Het behoud van deze loods moet dus zeker bekeken worden.

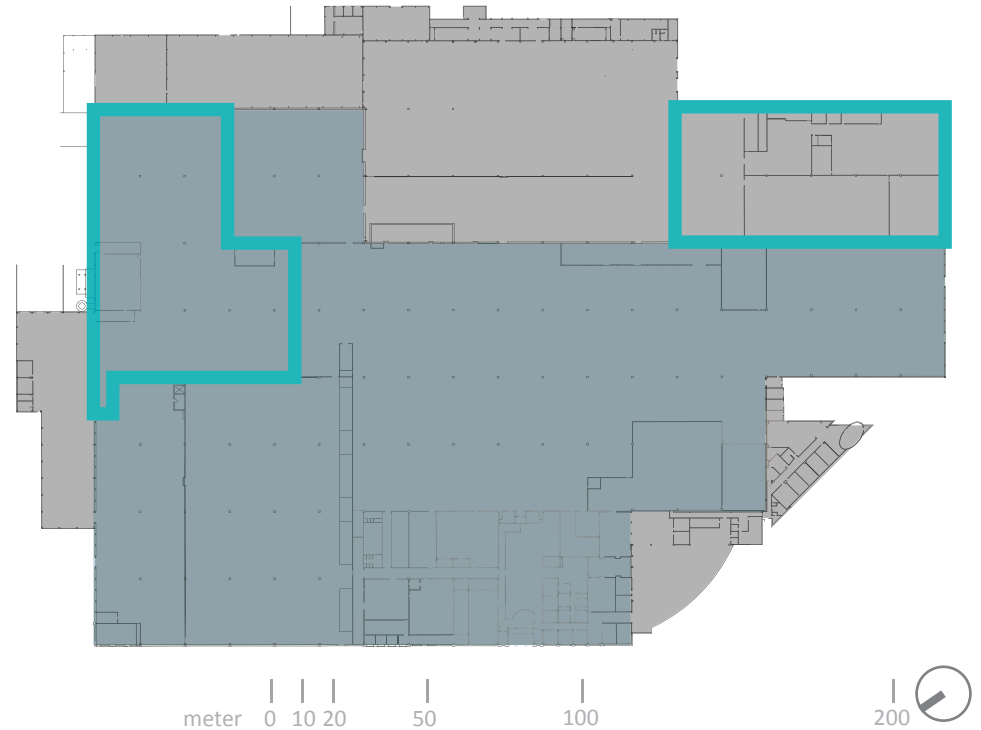
De twee oranje gestreepte afbakeningen tonen de ligging en grootte van twee kelders onder het gebouw. De geel gestreepte afbakening op het plan toont de ligging van een dakverdieping waarbinnen de ventilatie van het UCO-gebouwd werd georganiseerd.

BOUWFYSISCH

Op basis van een sitebezoek in het bijzijn van Bureau Bouwtechniek en UTIL kunnen een aantal algemene opmerkingen over de bouwfysische toestand van het gebouw gemaakt worden. Deze zijn enkel gebaseerd op visuele vaststellingen en dus niet op onderzoek.

- In de vroegere verfafdeling (afbakening links op de kaart) is er aantasting geweest van de betonstructuur. Er zijn reeds herstellingen gebeurd en bijkomende zullen in de toekomst nodig zijn. Van deze schade en de herstellingen werden er verslagen opgemaakt door de bevoegde instantie Laboratorium Magnel.
- De structuur van de zuidelijke loods (afbakening rechts op de kaart) is aan de buitenkant aangetast door betonrot. Deze loods geeft algemeen een weinig kwalitatieve indruk.
- Er is duidelijk waterinfiltratie langs het dak (waterblazen op het dak en afsijpelingslijnen op de liggers. Of er aan de bovenkant van de liggers in het Magnel-gebouw ook betonrot opgetreden is, is niet zeker.

> **Het moet duidelijk zijn dat bijkomend gedetailleerd bouwfysisch onderzoek nodig zal zijn om een correcter beeld van de toestand van het huidige gebouw te krijgen.**



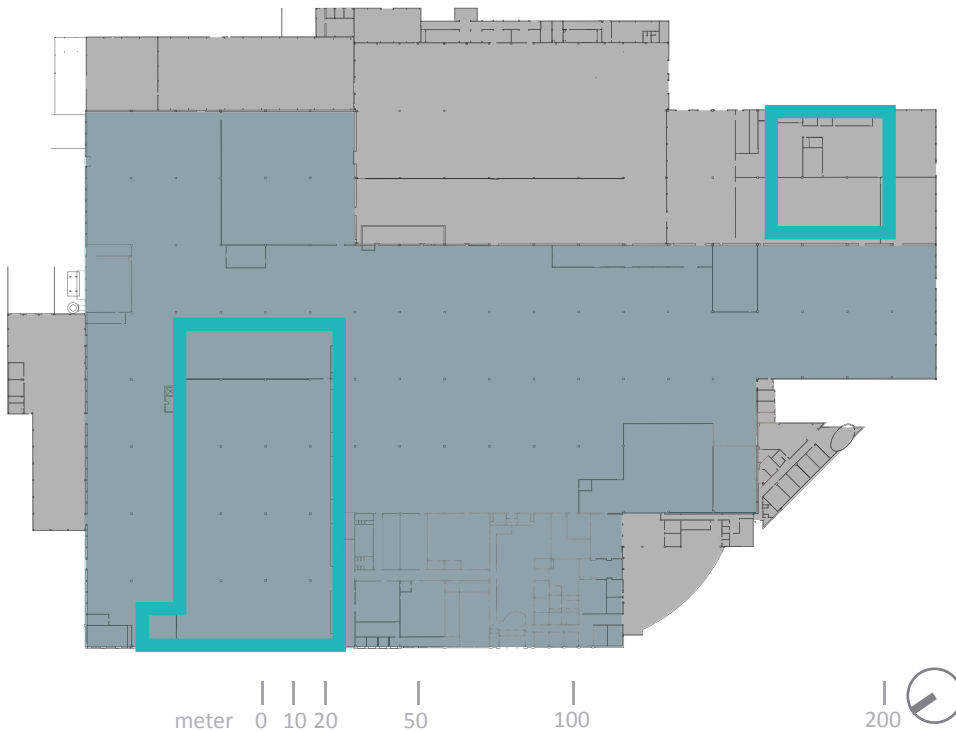
STRUCTUREEL

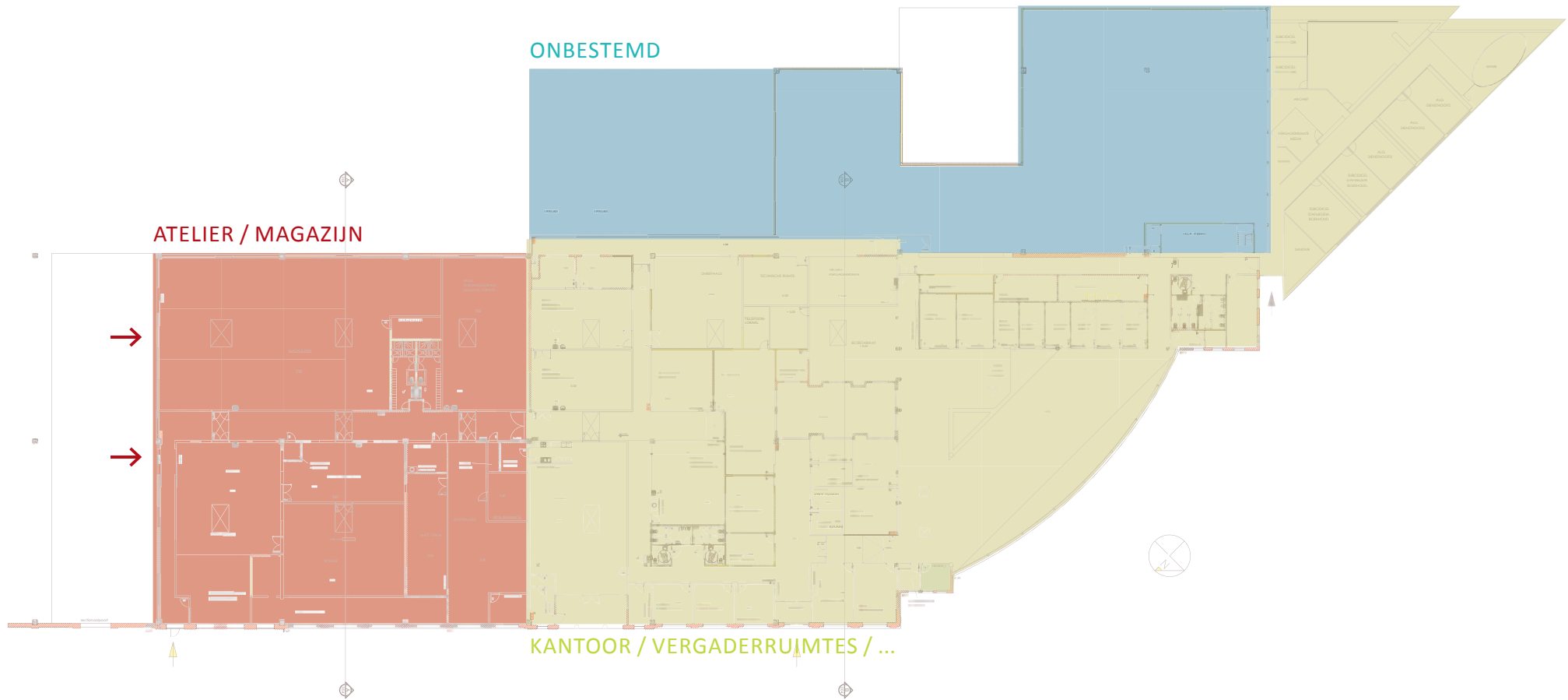
Op basis van een sitebezoek in het bijzijn van Bureau Bouwtechniek en UTIL kunnen een aantal algemene opmerkingen over de structurele toestand van het gebouw gemaakt worden. Deze zijn enkel gebaseerd op visuele vaststellingen en dus niet op onderzoek. Bijkomend werd er wel contact opgenomen met Laboratorium Magnel. Zo werden een aantal verslagen en rekennota's bekomen.

- Beide kelderplafonds (2 afbakeningen op de kaart) hebben een relatief beperkt draagvermogen (322 kg/m^2 voor de diepe kelder links op het plan, 600 kg/m^2 voor de ondiepe kelder rechts op het plan). Voor magazijn en opslag is al snel 600 tot 1000 kg/m^2 nodig.
- De draagstructuur van het Magnel-gedeelte is zeker niet ontworpen om bijkomende last te dragen. De nieuwe bijgebouwen zijn nog scherper ontwerpen en kunnen dus ook geen bijkomende last dragen.
- De draagstructuur van het Magnel-gedeelte wordt al geruime tijd opgevolgd. Verschillende herstellingen zijn reeds gebeurd. Verdere opvolging is nodig en nieuwe reparaties zullen nodig blijven. De kost hiervan is op basis van de informatie die we nu voorhanden hebben zeer moeilijk in te schatten

> **Het moet duidelijk zijn dat bijkomend gedetailleerd structureel onderzoek nodig zal zijn om een correcter beeld van de toestand van het huidige gebouw te krijgen**

> **Wel is het duidelijk dat het bestaande dak en het plafond van de beide kelders weinig bijkomende last kunnen dragen**



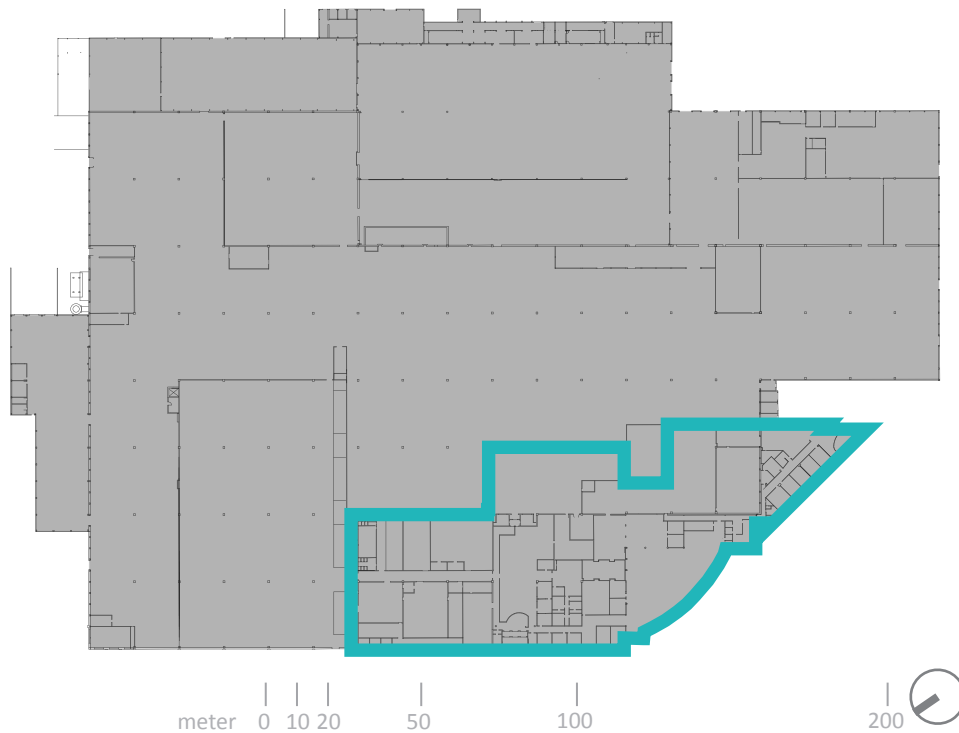


OTC (opleidings- en tewerkstellingscentrum)

Het OCMW van Gent is vandaag bezig met de nodige ingrepen en renovaties om een spoedige verhuis naar de UCO-site voor het OTC mogelijk te maken. Hiermee wordt reeds een belangrijk gedeelte van het gebouw ingenomen op korte termijn. Op dit moment wordt de renovatie uitgevoerd en de verhuis is voorzien eind 2012.

Omwille van deze tijdsdruk heeft OTC noodgedwongen zijn bouwplannen opgemaakt op basis van de eerste ruimtelijke studie van NERO die hiervoor reeds vermeld werd. Dit vormt dus een belangrijke randvoorwaarde voor de conceptstudie.

Het plan hiernaast toont de bouwplannen van het OTC. Hun gebouw bestaat uit drie grote onderdelen. Voor de kantoor- en vergaderruimtes nemen ze de vroegere kantoren van UCO in. De toegangen bevinden zich langs de kant van de Bloemekenswijk. Links daarvan ligt een gedeelte met ateliers en magazijnen. Deze moeten ook bereikbaar zijn voor laden- en lossen (twee pijltjes op het plan). Een derde stuk bestaat uit vandaag nog onbestemde ruimte. Algemene werken worden hiervoor al wel uitgevoerd. Later is het de bedoeling om het kantoor- en vergadergedeelte naar hier uit te breiden.



2D.

ANALYSE

PROGRAMMA SE

KORTE VOORSTELLING VAN DE SOCIALE ECONOMIE BEDRIJVEN

RYHOVE

Grafische afwerking, behandelen van mailings, verpakken van chocolade- en confiserieartikelen, onder folie brengen van allerhande producten... is slechts een greep uit de brede waaier van activiteiten.

De missie van Ryhove bestaat erin een passende en blijvende werkgelegenheid te bieden aan personen met een arbeidshandicap uit de regio Gent. Ryhove is zich sterk bewust van de sociale rol die ze in de maatschappij vervult. Door personen met een arbeidshandicap werk te geven, dragen de beschutte werkplaatsen bij tot hun maatschappelijke integratie.

ATELJEE

vzw Ateljee groeide uit tot de grootste sociale werkplaats in Vlaanderen met ruim 450 medewerkers. Het tewerkstellen van mensen die niet makkelijk aan een job geraken is sinds het bestaan van Ateljee de hoofdbekommernis van de organisatie. Deze personen zijn tewerkgesteld in een van de vele tewerkstellingsprojecten van Ateljee waaronder De Kringwinkels, de sociale restaurants, het biologisch tuinbouwbedrijfje Het Landhuis, de fietsherstelwerkplaats, het textielsorteercentrum, ...

Ateljee vzw voorziet in sociale tewerkstelling en hulpverlening voor mensen met verminderde kansen, met als doel het functioneren van het individu te verbeteren. We doen dit door het opzetten van economisch verantwoorde projecten met wederzijds respect tussen de mensen onderling en met respect voor het milieu en de samenleving.

LABEUR

Labeur vzw is een eco-sociale onderneming. Labeur vzw kiest resoluut voor duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Labeur streeft ernaar op een systematische manier economische, milieu- en sociale overwegingen op een geïntegreerde en coherente manier in de gehele bedrijfsvoering op te nemen.

Labeur is sterk in pleisteren en schilderen, in het plaatsen van wanden en plafonds in gyproc en renoveert gevels als geen ander. Labeur isoleert daken en zolders. Labeur gebruikt liefst ecologische materialen.

DE SLEUTEL

‘Mensen, Kansen, Groeien’ is net als voor grote broer De Sleutel ook voor vzw Sociale Werkplaats De Sleutel het motto waaronder ze een aantal diensten aanbieden. Nieuwe kansen en groeimogelijkheden voor mensen vormen de basis van waaruit we werken aan de socio-economische reïntegratie in de maatschappij van mensen die omwille van specifieke problemen, prioritair als gevolg van drugsverslaving, niet kunnen komen tot een socio-economisch stabiele situatie.

Als werkplaats bestrijken ze ook drie vormen van activiteiten:

- renovatie in de bouwsector
- groenonderhoud en –aanleg
- atelierwerking in de houtsector en de handling

CON BRIO

Con Brio is een sociale werkplaats en verzorgt een aantal diensten in scholen, organisaties en bedrijven. De voornaamste activiteiten zijn koffiebedeling, het klaarzetten van vergaderzalen, het aanvullen en reinigen van voedings- en drankautomaten, het verwijderen van zwerfvuil in gangen en lokalen. Ook voor klassieke schoonmaakopdrachten kan je bij Con Brio terecht. Zo kan je op Con Brio beroep doen voor het schoonmaken van kantoorruimtes, klaslokalen, sanitair, inkom- en traphallen van appartementsgebouwen, ontmoetingscentra,

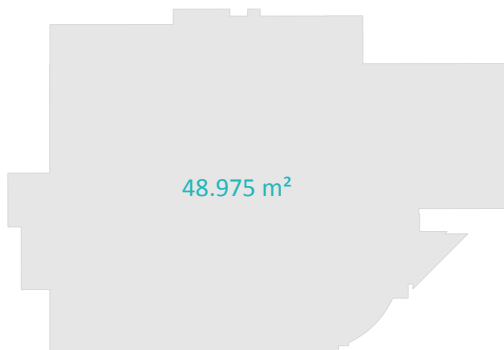
OTC

Dit is het opleidings- en tewerkstellingscentrum van het OCMW Gent. Wie wil werken, of een opleiding wil volgen, krijgt persoonlijke begeleiding in het Opleidings- en Tewerkstellingscentrum. Wie om een bepaalde reden (nog niet) klaar is voor opleiding of werk kan deelnemen aan sociale projecten, die de talenten van cliënten helpen ontwikkelen. Psychologische hulp speelt een belangrijke rol bij de begeleiding van cliënten.

GANDAE

Heel wat bekende bedrijven doen een beroep op GandaeHandlingAtelier voor het vakkundig verpakken van producten.

Tewerkstelling creëren voor personen met een handicap, voornamelijk personen met een lichte of matige handicap, die erkend zijn door het Vlaams Fonds en die van het Vlaamse Fonds een goedkeuring voor bijstand via beschutte tewerkstelling ontvingen.



OPPERVLAKTE

We vergelijken de oppervlaktes van de harde randvoorwaarden (opgegeven door de Stad Gent bij aanvang van de studie) met de oppervlaktes van de VEKMO-studie (studie uitgevoerd in opdracht van de sociale economiebedrijven zelf) en de nieuwe oppervlaktes uit de vragenlijsten (enquête bij de verschillende sociale economiebedrijven in het kader van deze studie). We zien dat het aantal vierkante meters stijgt.

De oorspronkelijke gevraagde oppervlaktes voor de dienst feestelijkheden zijn uit de optelling gehaald. Tijdens de studie bleek dat er niet voldoende ruimte was om al het gevraagde programma op een ruimtelijk kwalitatieve manier te voorzien. Er werd besloten om het onderdeel feestelijkheden uit het programma van eisen te schrappen.

Voor deze studie houden we zo goed mogelijk rekening met de oppervlaktes uit de ingevulde vragenlijsten die we van de bedrijven hebben gekregen. Over deze oppervlaktes hebben we meer detail. Een bezoek aan de verschillende sociale economie bedrijven toonde aan dat de benodigde buitenruimte voor de bedrijven een belangrijke ruimteclaim zou zijn. Ook hiervoor gaan we uit van de cijfers die de bedrijven in de enquête hebben meegegeven.

harde randvoorwaarden:

INTERIEUR

Totaal: 33.824 m²

Labeur: 600 m²
 Ryhove: 10000 m²
 OTC: 7148 m²
 Ateljee: 9000 m²
 De sleutel: 1800 m²
 Con Brio: 250 m²
 Gandae: 5000 m²

VEKMO & latere nota's:

INTERIEUR

Totaal: 35.498 m²

Labeur: 660 m²
 Ryhove: 10570 m²
 OTC: 7148 m²
 Ateljee: 9070 m²
 De sleutel: 2800 m²
 Con Brio: 250 m²
 Gandae: 5000 m²

vragenlijsten:

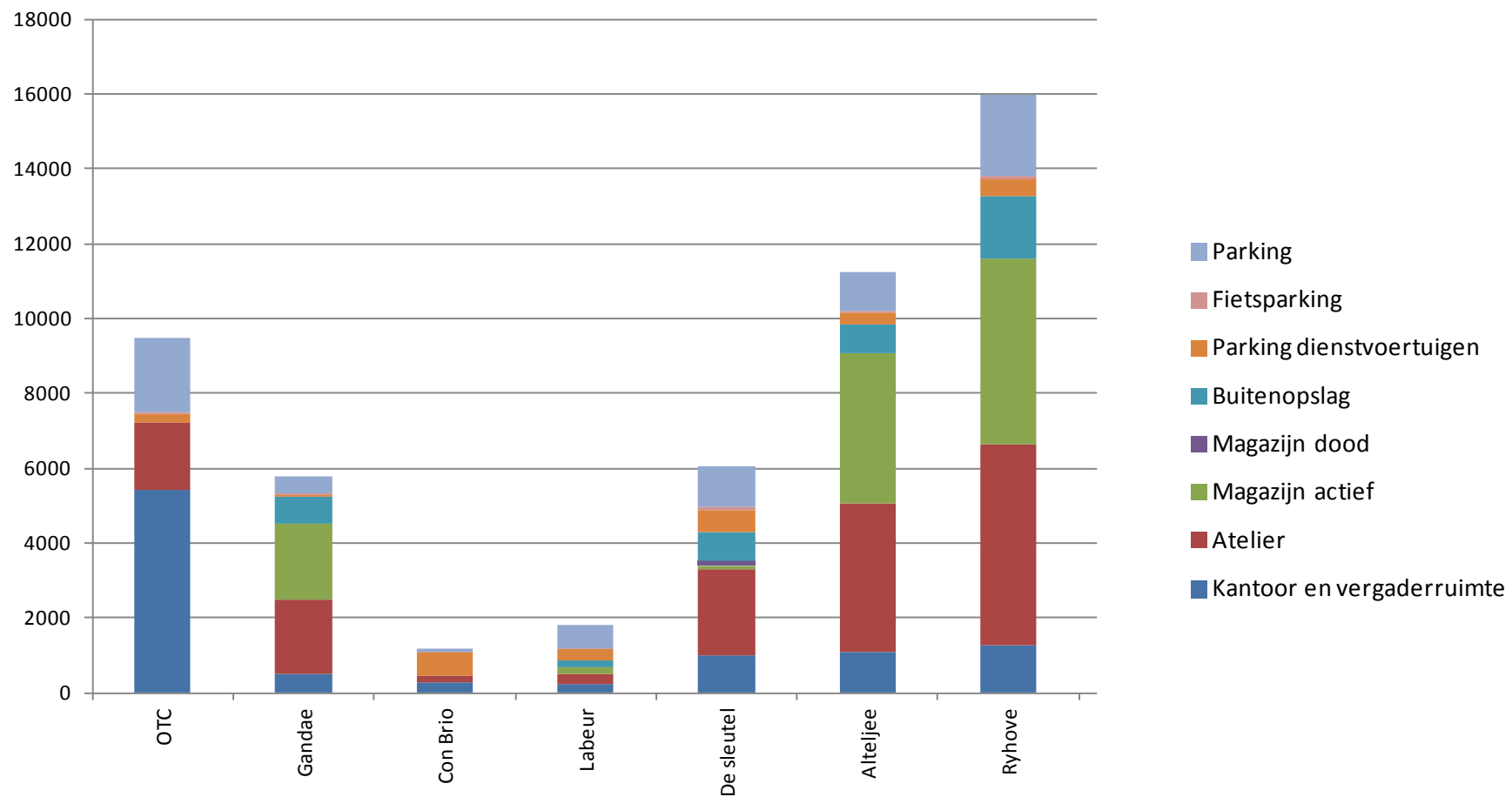
INTERIEUR

Totaal: 37.032 m²

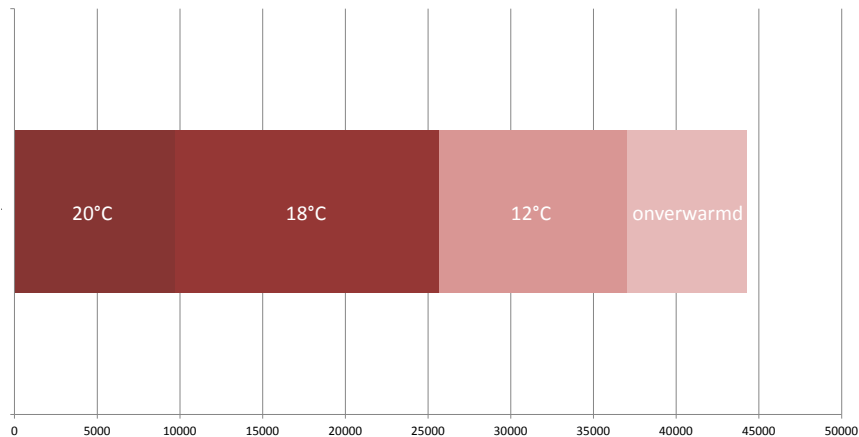
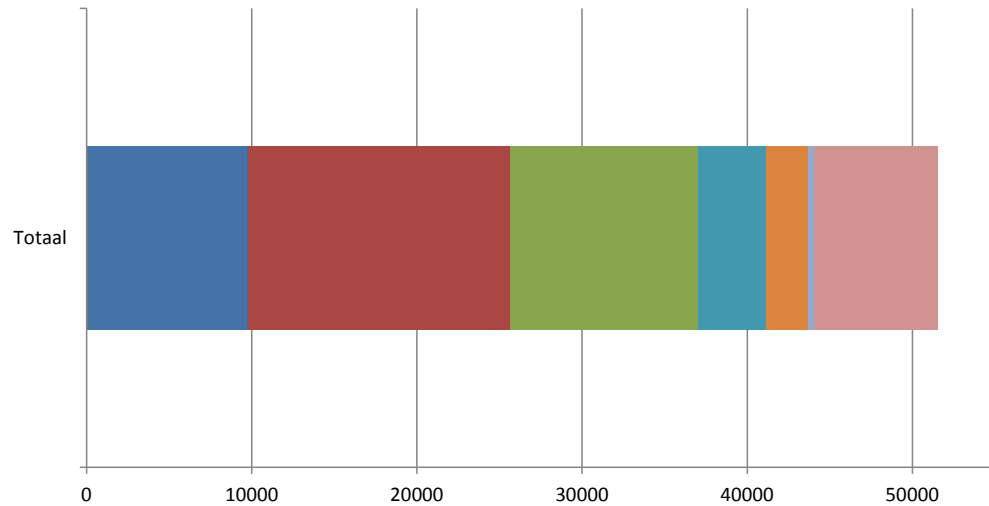
Labeur: 660 m²
 Ryhove: 11620 m²
 OTC: 7232 m²
 Ateljee: 9070 m²
 De sleutel: 3500 m²
 Con Brio: 450 m²
 Gandae: 4500 m²

EXTERIEUR

totaal: 6.946 m²



OPPERVLAKTE-OPTIMALISATIE



In tegenstelling tot onze verwachtingen nemen kantoren en vergaderruimte een groot deel van het programma in.

- Kantoor- en vergaderruimte: 9732 m²
- Atelier: 15950 m²
- Magazijn: 11350 m²
- Buitenprogramma: 6946 m² (excl. parking)

In bijna alle binnenruimtes werken mensen en al deze ruimtes moeten dus in min of meerdere mate verwarmd en geïsoleerd worden.

- Kantoor- en vergaderruimte: 20°C
- Licht werk: 18°C
- Zwaar werk: 12°C
- Buitenprogramma: onverwarmd

Het kan ecologisch en economisch interessant zijn om ruimtes met eenzelfde klimaat zoveel mogelijk te clusteren, bijvoorbeeld alle kantoor- en vergaderruimtes en alle plekken voor licht werk.

FUNCTIES STAPELEN: In de bestaande bedrijven wordt weinig gebruik gemaakt van hoge ruimtes. De hoogtes van de ruimtes in het UCO gebouw zijn vrij beperkt, met uitzondering van magazijn C. Het creëren van een volwaardige tweede laag is dus onmogelijk. Enkel stapeling in de hoogte is mogelijk. In een nieuwbouwvolume is stapeling uiteraard wel mogelijk. Er zijn een aantal functies die we zouden kunnen stapelen:

- Kantoor- en vergaderruimte
- Sanitair en andere personeelsvoorzieningen
- Magazijn: verticaal magazijn of stapeling lichte materialen
- parking

FUNCTIES DELEN: In het Balenmagazijn worden reeds een aantal functies gedeeld. Voor de rest van het programma lijkt het delen moeilijk te liggen. Mogelijk te delen functies:

- Afvalinfrastructuur
- Parking

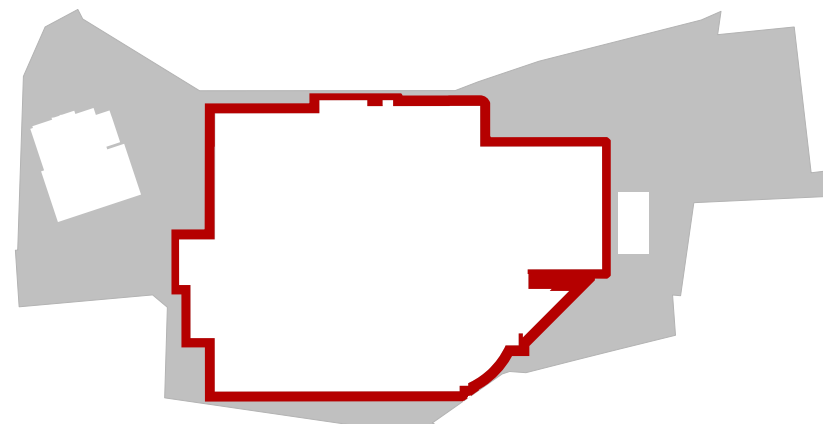
> Vooral in de programma-onderdelen kantoor- en vergaderruimte en parking lijken interessante mogelijkheden tot verdichting (stapelen en delen van functies) te zitten

BUITENRUIMTE

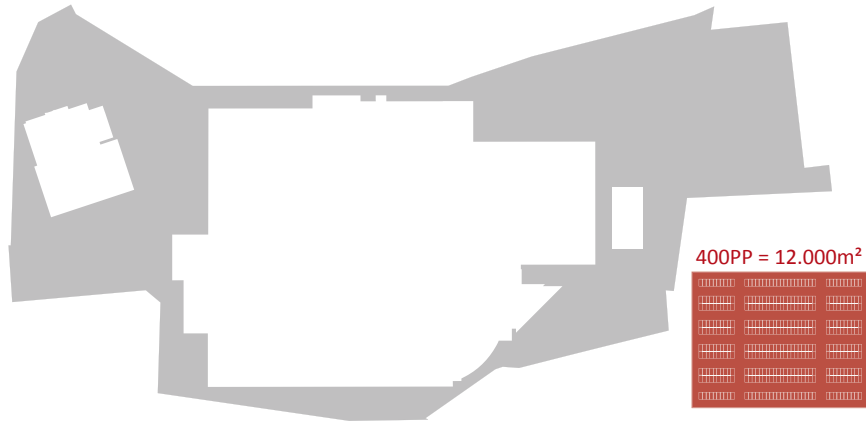
De gewenste buitenruimte die de bedrijven, aansluitend op hun bedrijfsruimte nodig hebben, is niet te onderschatten. Verschillende functies vinden hier plaats:

- Buitenopslag
- Afvalopslag
- Afgesloten parkeren van bedrijfsvoertuigen
- Laad- en loskade
- Manoeuvrerruimte voor vrachtwagens
- ...

Volgens de berekeningen op basis van de vragenlijsten zouden we ongeveer 7000m² buitenruimte, aansluitend aan de bedrijfsruimte moeten voorzien.



PARKEREN



De SE-cluster zal 800 tot 1000 werknemers tewerk stellen. Op basis van de ingevulde vragenlijsten komen we op een parkeervraag van ongeveer 400PP voor werknemers en bezoekers. Dit is een inschatting die de bedrijven zelf maakten op basis van hun huidige ervaringen. In die zin zou de parkeervraag kunnen stijgen bij toekomstige groei.

Anderzijds moeten we misschien geen volledig vraagvolgend beleid volgen op deze stedelijke locatie. Aan de hand van de opmaak van individuele bedrijfsvervoersplannen kan een meer ambitieuze modal split voorop gesteld worden. In die zin zou de parkeervraag kunnen dalen.

Voor deze studie gaan we uit van 400PP, 360 hiervan zullen we geclusterd voorzien, 40 voorzien we als toegewezen parkeerplaatsen dicht bij de bedrijven, bv. voor mindervaliden. Als we aan 30m² per parkeerplaats rekenen, betekent dit nog eens een bijkomende ruimtevraag van 12.000m².

Ook met fietsenparkings moet rekening gehouden worden.



3. CONCEPTEN



BEDRIJVENPARK VERSUS BUURTPARK

Een bedrijvenpark combineren met een buurtpark op één site is geen voor de hand liggende opgave. Een bedrijvenpark moet functioneren, anders heeft het geen zin. Er wordt rond gereden met vrachtwagens met oplegger, vorkheftrucks,... Deze bedrijven werken allemaal ook nog eens met specifieke werknemers met elk hun eigen noden. De ruimte van de bedrijven moet functioneel en duidelijk leesbaar zijn.

Een buurtpark is een plek om even te ontsnappen aan de dichtbebouwde woonwijk, een rustige plek voor ouderen om te genieten, een levendige plek voor jongeren om te spelen. Het is een plek van natuur- en seizoensbeleving. Een buurtpark moet voldoende informele, ongeorganiseerde ruimte hebben om verschillende gebruiken toe te laten (informeel voetballen of spelen, organiseren van een buurtfeest,...).

Beide types parken hebben dus andere en soms tegenstrijdige noden en eisen. Het risico bestaat dus dat beide functies elkaar gaan hinderen. Het bedrijvenpark maakt het buurtpark minder aangenaam of het buurtpark maakt het bedrijvenpark minder functioneel. Dit moeten we uiteraard verhinderen. Daarom denken we dat het noodzakelijk is dat beide functies onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren, elk op hun eigen terrein en met hun eigen ontsluiting. Toch zou het afsluiten van beide functies een verkeerd signaal zijn, we willen de ontmoeting tussen beide functies ook niet per se verhinderen, want deze kan ook een meerwaarde betekenen. We moeten de ontmoeting tussen beide functies echter niet forceren.

EEN FUNCTIONEEL BEDRIJVENPARK

De projectsite grenst aan de oostkant aan het bedrijventerrein Nieuwevaart – Wiedauwkaai. De ruimte tussen het UCO-gebouw en deze kavelgrens is vandaag zeer smal. Het oorspronkelijke idee was om via deze doorsteek het Bloemekenspark te verbinden met het groen aan de achterkant van de Jan Yoensblokken. Het park volgt op deze manier de loop van de Lieve. Het probleem is echter dat de ontsluiting van het bedrijvenpark en het containerpark via deze oostelijke zijde zal verlopen. Op die manier creëren we sowieso een belangrijk conflictpunt tussen gemotoriseerd verkeer en zacht verkeer. Bovendien loopt deze smalle strook park dan tussen twee achterkanten, de huidige achterkant van het UCO-bedrijventerrein en de achterkant van het bedrijventerrein Nieuwevaart – Wiedauwkaai.

Er wordt dus voorgesteld om het nieuwe bedrijvenpark rug tegen rug aan te sluiten op het bedrijventerrein Nieuwevaart – Wiedauwkaai. Zo vermijdt men een dubbele achterkant en het conflict tussen zacht en gemotoriseerd verkeer. De bedrijvencluster sluit onmiddellijk aan op de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Voor de FNO-site kan een gelijkaardige redenering gemaakt worden. Er is echter nog onduidelijkheid over de toekomstige invulling van deze site. Deze invulling zal voor een groot deel bepalen of de vergelijking met de UCO-site opgaat of niet.



EEN AANGENAAM BUURTPARK



We stellen voor om de verbinding tussen het Bloemekenspark en de groene ruimte achter de Jan Yoensblokken via de voorkant van het UCO-gebouw te organiseren. Aan deze voorkant ligt er vandaag heel wat open ruimte. Deze kan mee opgenomen worden in het buurtpark. Ook het parkje rond de watertoren en de herontwikkeling van de Jan Yoensblokken kan op die manier mee in het buurtpark opgenomen worden. We brengen op deze manier het park zo dicht mogelijk bij de wijk.

De verbinding tussen de verschillende onderdelen van het park en de wijk, die net zo belangrijk is om het buurtpark te laten functioneren, wordt op deze manier versterkt. Bewoners van de wijk kunnen zonder in conflict te komen met het gemotoriseerd verkeer van het bedrijvenpark naar en in het buurtpark wandelen en fietsen. Langs de buurtkant van de UCO-site wordt maximaal ingezet op verblijfskwaliteit en veiligheid.

4A.

BEDRIJVENPARK

SE-CLUSTER

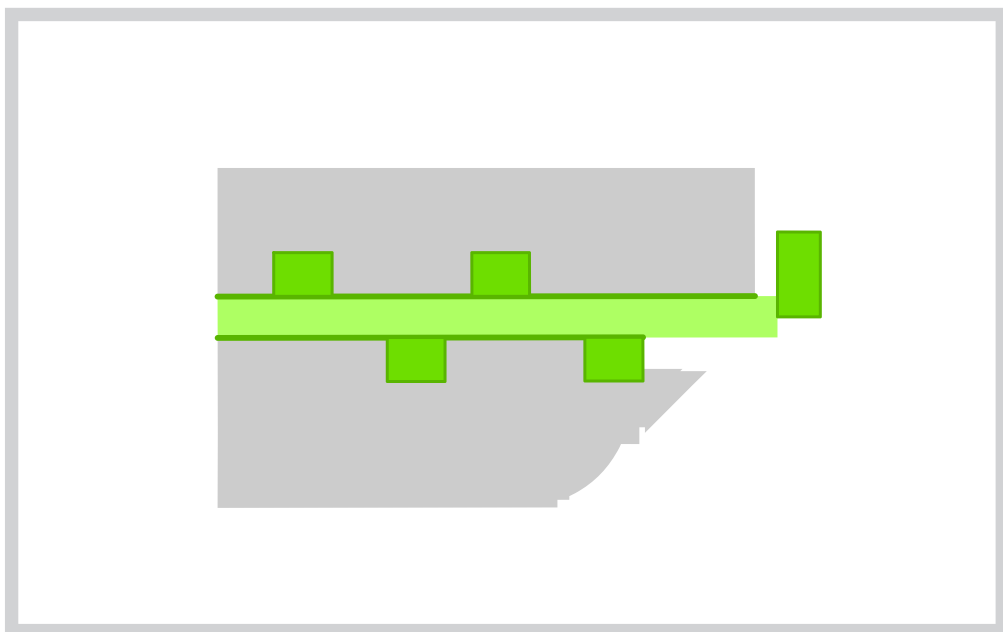
In dit hoofdstuk wordt het voorstel voor de organisatie van de SE-cluster uitgewerkt. Gedurende het proces zijn er vele verschillende modellen voor deze SE-cluster opgemaakt en telkens met alle betrokken partijen besproken. Het voorstel dat hier naar voren wordt gebracht is het resultaat van een onderhandeling tussen deze partijen en wordt dus breed gedragen. De tussentijdse resultaten van het ontwerpend onderzoek worden in dit document niet getoond. Dit zou het document te zwaar maken. We verwijzen hiervoor naar de verschillende tussentijdse presentaties die als bijlage bij dit einddocument gelezen kunnen worden.

DE 3 GEZICHTEN VAN DE SE-CLUSTER

In dit hoofdstuk starten we met de uitwerking van de uitgezette concepten op verschillende schaalniveaus. We beginnen met de schaal van het gebouw en de werking en organisatie van de toekomstige bedrijvencluster. We zetten eerst een aantal principes uit, vervolgens tonen we hoe die in een voorbeeldontwerp vertaald kunnen worden. Door het grote UCO-gebouw in twee delen te verdelen met een noord-zuid gerichte tussenstraat krijgt de SE-cluster 3 verschillende gezichten.

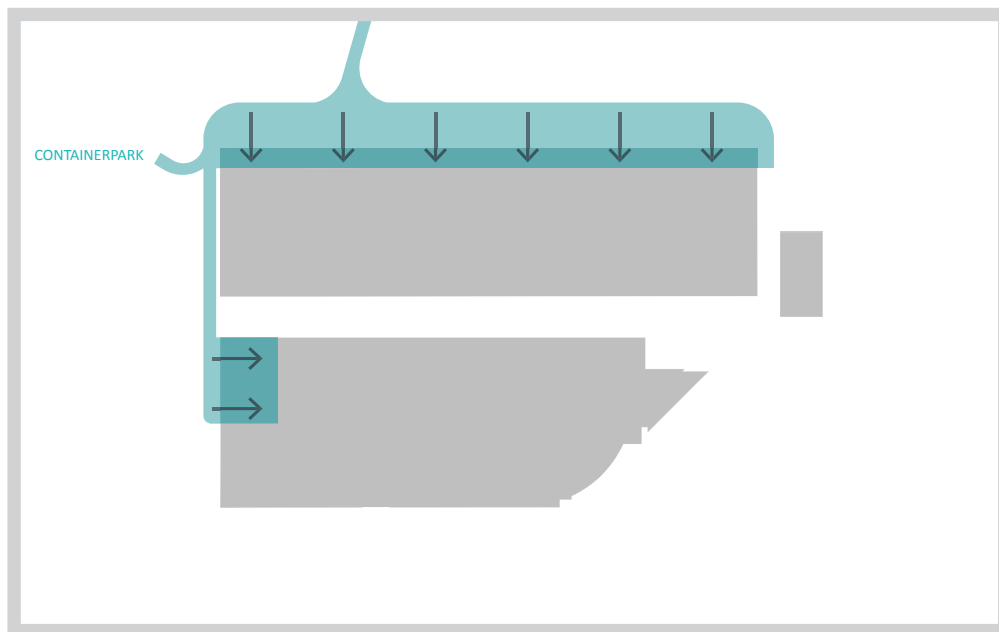
> DE UCO-STRAAT VERBINDT DE BEDRIJVEN MET ELKAAR

Centraal in het gebouw stellen we voor om één travee over de volledige lengte van het gebouw open te maken. Zo creëren we een straat van 21 meter breed. Deze straat snijdt het gebouw in twee en brengt daarmee het gebouw meer op schaal van de wijk. De straat maakt de bedrijvencluster heel gemakkelijk leesbaar. We zorgen ervoor dat alle bedrijven aan deze straat grenzen. Hier kunnen de bedrijven hun voorkant voor bezoekers maken. Nieuwe gevels en gestapelde kantoorgebouwtjes maken deze straat attractief en levendig. Het Balenmagazijn ligt ook in het verlengde van deze straat. De bedrijven worden niet alleen op elkaar maar ook op het gemeenschappelijke Balenmagazijn betrokken.



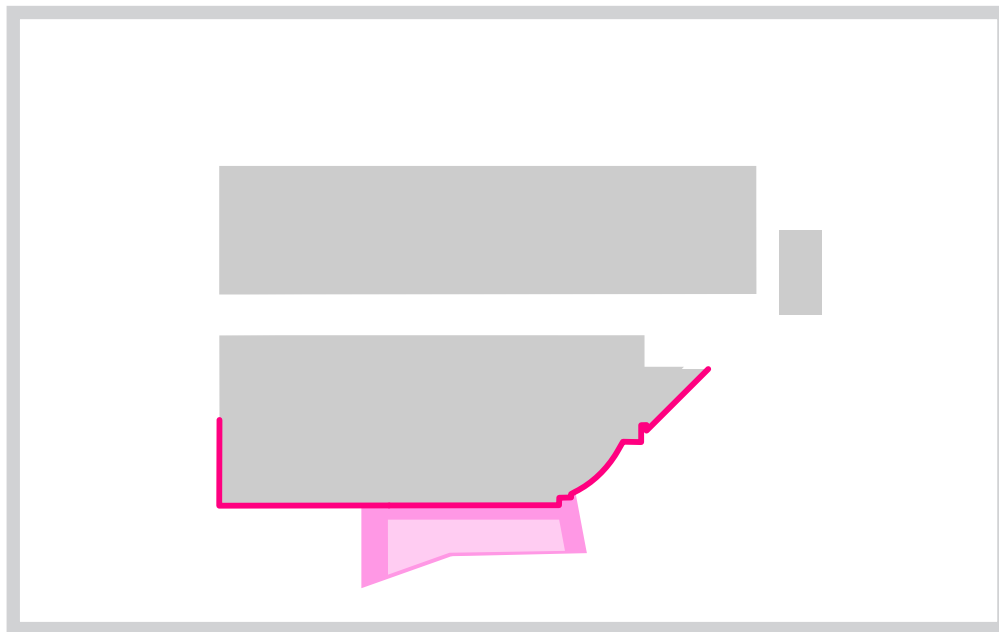
> LADEN EN LOSSEN ZO DICT MOGELIJK BIJ DE ONTSLUITING

Aan de oostkant van het UCO-gebouw voorzien we één grote langwerpige laad- en loskade voor de bedrijven. De vrachtwagens rijden het UCO-terrein op en worden zo snel mogelijk naar het respectievelijke bedrijf gebracht, zonder over het hele UCO-terrein te moeten rijden. We markeren deze laad- en loszone en de buitenruimte van de bedrijven door een langwerpige luifel over de volledige lengte van het gebouw te voorzien. Deze luifel helpt mee om deze huidige achterkant tot een nieuwe voorkant te laten uitgroeien. Enkel voor het bedrijf aan de westkant zijn we genoodzaakt om een bijkomende laad- en loszone te voorzien aan de zijkant van het gebouw. De blauwe zone op het plan bakent onmiddellijk deze zone af waar vrachtwagens komen op het terrein.



> DE WIJKKANT MET VOORPLEIN

Aan de kant van de Bloemekenswijk heeft het UCO-gebouw reeds een decoratieve representatieve bakstenen gevel. Vandaag is deze echter bijna niet zichtbaar door de afsluiting tussen UCO en wijk. Deze oude gevel geeft een menselijke schaal aan het gigantische bedrijfsgebouw. Vandaar dat we dit een geschikte gevel vinden om ook in de toekomst de relatie met de wijk te definiëren. Deze kant dient, met uitzondering van OTC, niet voor de ontsluiting van de bedrijven. We willen de ruimte voor het gebouw dan ook benutten om een voorplein te creëren. Een voorplein dat een belangrijke rol kan spelen in de buurt. Het plein wordt afgestemd op de gevel en de verschillende toegangen.

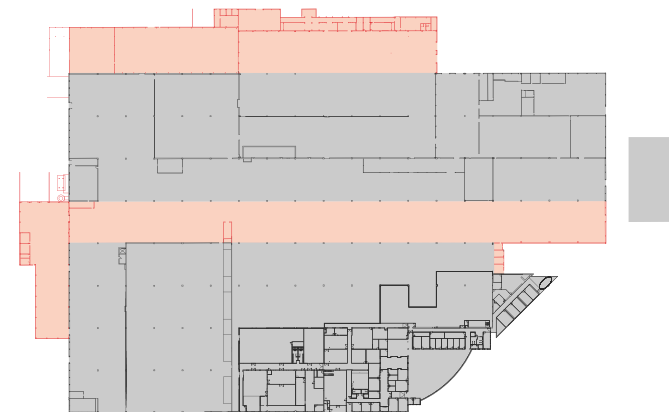


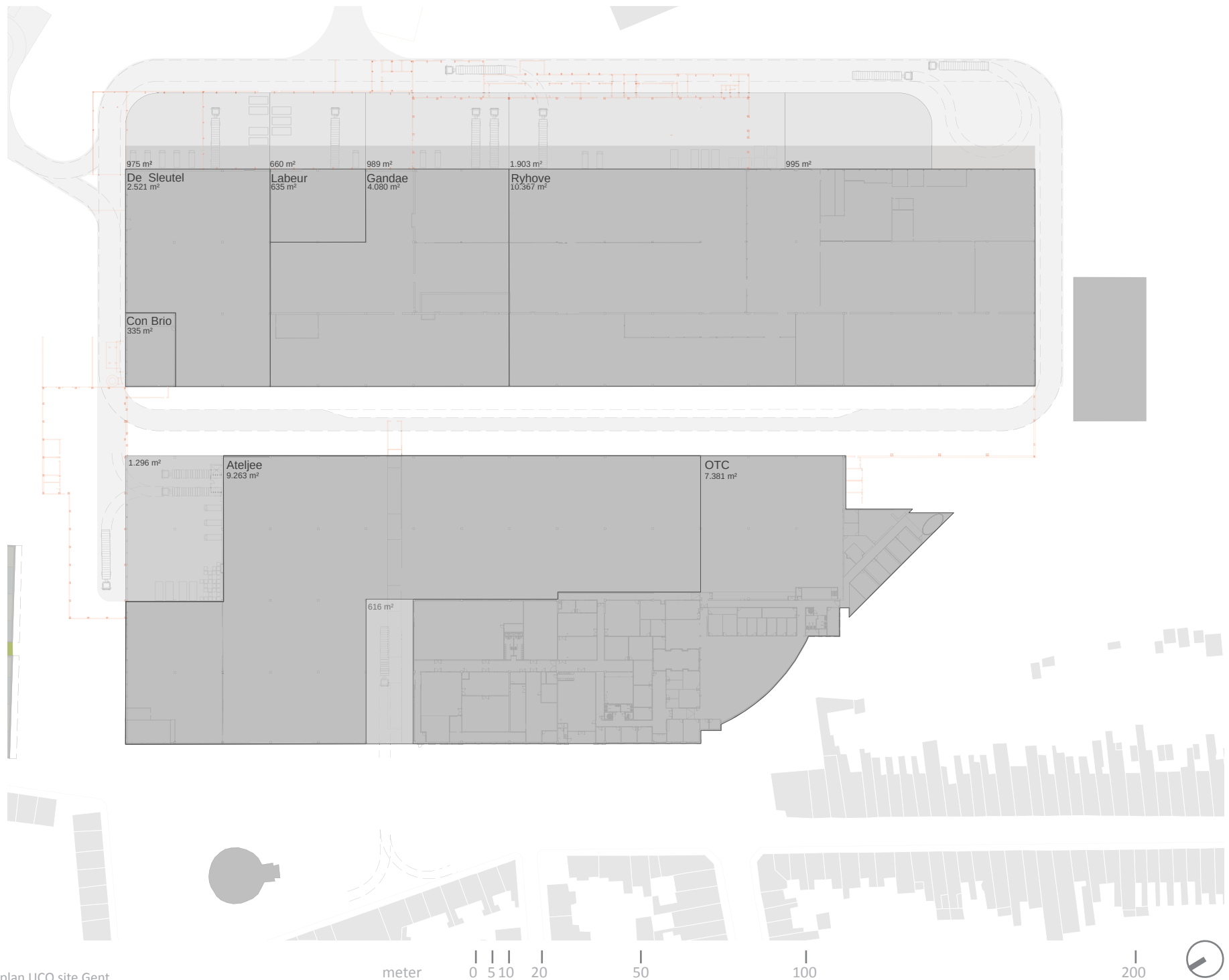
AFBRAAK

Om de voorgaande configuratie met 3 gezichten mogelijk te maken is het noodzakelijk om enkele stukken van het huidige gebouw af te breken.

- Aan de oostkant hebben we een breedte van 40 meter nodig om enerzijds de Lieve voldoende ruimte te kunnen geven en anderzijds de circulatie en draaibewegingen van vrachtwagen mogelijk te maken. Vandaar dat we enerzijds één travée van het hoge magazijn C afbreken en anderzijds het volledige magazijn B.
- Aan de noordkant willen we voldoende afstand creëren tussen de Jan Yoensontwikkeling en het UCO-gebouw. Zo kunnen we een ruime doorsteek tussen wijk en park garanderen. Daarom breken we ook het kleinere magazijn E af.
- Tenslotte breken we één centrale travée van 21 meter breedte af van het oudste Magnel-gedeelte van het UCO-gebouw over de volledige lengte.

Hiermee bekomen we een duidelijk afgebakende en leesbare vorm voor het UCO-gebouw. Als er gekozen wordt om bijkomende stukken af te breken en door nieuwbouw te vervangen, dan blijft deze eenvoudige contour bepalend.

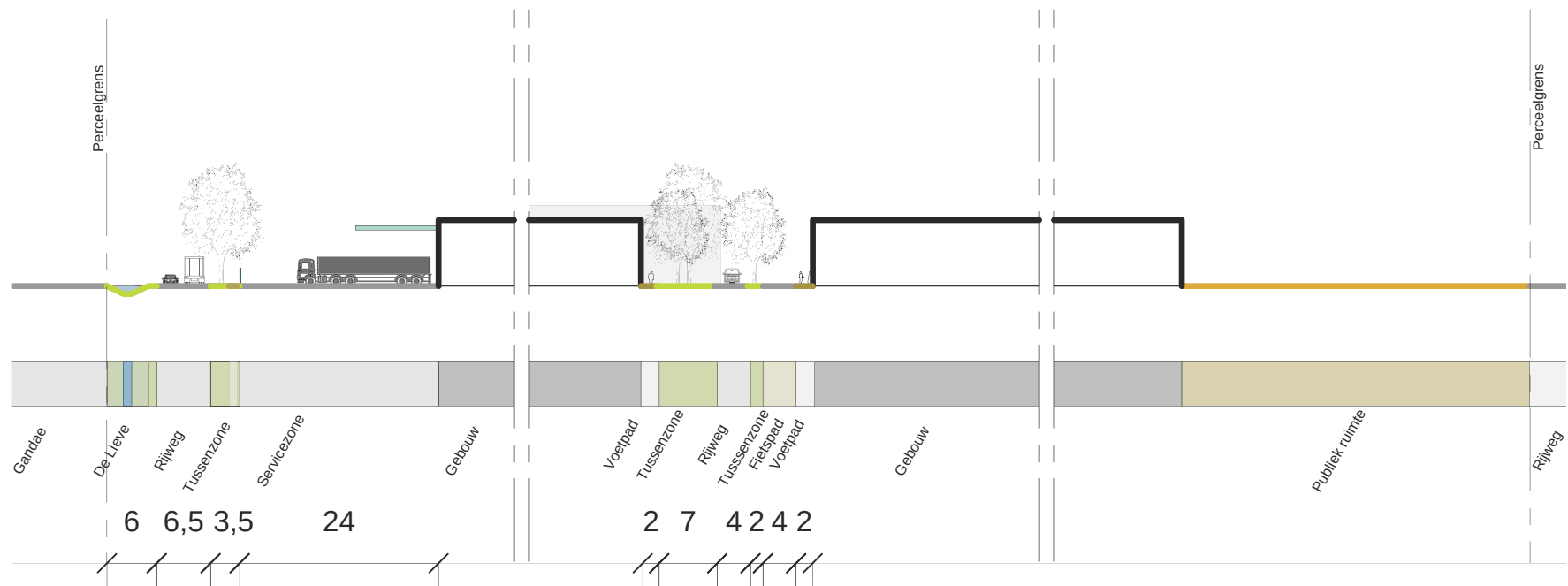




INVULLING SE-CLUSTER

In het bijgevoegde plan hebben we de verschillende sociale economiebedrijven een plaats gegeven binnen de contouren van het nieuwe UCO-gebouw, zoals gezegd in overleg met de sociale economiebedrijven zelf. We hebben zoveel mogelijk bedrijven langsheen de UCO-sstraat geplaatst. Enkel Labeur grenst als enige alleen aan de oostkant. Maar zij vonden het zelf belangrijker om een goede laad- en loszone te hebben dan een toegang vanaf de UCO-sstraat. Er is overdag ook meestal weinig volk aanwezig in dit bedrijf. Ryhove plaatsen we zo dicht mogelijk bij het Balenmagazijn. Zij hebben het meeste personeelsleden en zullen dus het meest intensief van het bedrijfsrestaurant gebruik maken. Ateljee vult de ruimte naast het OTC, tussen de UCO-sstraat en de wijk, op. Zij voorzien een aantal wijkgerichte functies, zoals een fietsherstelplaats, vandaar dat deze locatie dicht bij de wijk wel logisch wordt. De rest van de bedrijven wordt in de oostelijke zijde ingepast tussen de laad- en loszone en de UCO-sstraat. Op het OTC komen we verder in detail terug.

Hieronder een dwarse doorsnede over het hele terrein met een aantal indicatieve maten voor de verschillende profielen.





DE UCO-STRAAT



TOELEVERING OTC VIA HET VOORPLEIN LANGS DE MAÏSSTRAAT



REKENING HOUDEN MET DE BOUWPLANNEN VAN OTC

Aangezien het OTC vandaag al aan het verbouwen is hebben we maximaal rekening gehouden met hun uitvoeringsplannen. OTC heeft zijn plannen opgemaakt, gebaseerd op de haalbaarheidsstudie van NERO. Nu zijn de uitgangspunten deels veranderd. Vandaar dat er toch twee belangrijke bemerkingen te maken zijn.

HERSCHIKKING ONBESTEMDE RUIMTE

In de analyse hebben we de bouwplannen van OTC toegelicht. Een stuk van hun gebouw bestaat uit onbestemde ruimte (blauw op het schema). Dit stuk grenst niet aan de UCO-sstraat en bakent een nogal grillige vorm af.

- > **Om het OTC toch een gezicht en toegang aan de UCO-sstraat te geven en om de verdeling van de ruimte tussen Atlejee en OTC te vereenvoudigen stellen we voor om de onbestemde ruimte te herschikken**

TOELEVERING OTC

De conceptstudie kiest niet langer voor een ringweg, zoals dit in de haalbaarheidsstudie van NERO werd voorgesteld, maar voor een oostelijke ontsluiting met een centrale laan die door de gebouwen snijdt. We voorzien vooraan de creatie van een groot buurtplein. Het was aanvankelijk de ambitie om het bedrijvenpark enkel via het oosten en dus niet via de wijk te ontsluiten. BRUT heeft verschillende mogelijke oplossingen voor de toelevering van OTC binnen dit concept met de oostelijke ontsluiting en de centrale as uitgetest. Er is overleg geweest tussen de gebruikers van het voorste deel van het gebouw (Atlejee en OTC). De conclusie is dat er geen enkele oplossing voor 100% voldoet.

- > **Gelet op de ligging van het OTC, de aard van de activiteiten en het feit dat de gegunde werken ondertussen in uitvoering zijn stelt de conceptstudie voor de leveringen van het OTC (1 vrachtwagen met opligger per week en 40 camionettebewegingen per dag), mits een aantal begeleidende maatregelen, langs de Maisstraat en aan de zijkant van het toekomstige buurtplein te laten gebeuren. De eigenlijke levering moet dan wel inpassend gebeuren.**

Op het beeld op de rechterpagina tonen we hoe we door de inrichting van het voorplein toch een harde scheiding tussen de toeleveringsstrook en de rest van het plein en park kunnen creëren.



	loods	iso loods	nieuw loods
jaarlijkse verwarmingskost per m2	76,6	14,80 €	6,10 €
jaarlijkse elektriciteitskost per m2	8,4	8,80 €	1,70 €
aantal beschouwde m2	1000		
aantal beschouwde jaren	25		
jaarlijkse verwarmingskost	76.600,00 €	14.800,00 €	6.100,00 €
jaarlijkse elektriciteitskost	8.400,00 €	8.800,00 €	1.700,00 €
jaarlijkse totale energiekost	85.000,00 €	23.600,00 €	7.800,00 €
verschil jaarlijkse totale energiekost		61.400,00 €	15.800,00 €
verschil totale energiekost op afschrijving installatie		1.535.000,00 €	395.000,00 €
Verbouwings/bouwkost per m2	0	812,56 €	1.056,25 €
Verschil verbouwings/bouwkost per m2	-	812,56 €	- 243,69 €
verschil in jaarlijkse energiekost per m2	-	61,40 €	- 15,80 €
terugverdientijd in jaar		13,23	15,42
			13,68

AFWEGING AFBRAAK - NIEUWBOUW KANTOOR

	Niet-geïsoleerde loods	Geïsoleerde loods	Nieuw gebouw
K-peil	K367	K65	K38
E-peil	E627	E153	E58
Netto energiebehoefte verwarming	1274,0 kWh/m ² jaar	246,4 kWh/m ² jaar	103,4 kWh/m ² jaar
Jaarlijkse kosten verwarming /m ²	76,6 €/m ²	14,8 €/m ²	6,1 €/m ²
Jaarlijkse kosten elektriciteit /m ²	8,4 €/m ²	8,8 €/m ²	1,7 €/m ²

Niet-geïsoleerde loods	Geïsoleerde loods	Nieuw gebouw
		

het energieverbruik van een nieuwbouw ligt lager omdat daar alle ingrepen genomen kunnen worden om natuurlijk daglicht toe te laten, de koellast te beperken via goede ventilatie, ... Als je een bestaande loods isoleert dan blijft het aandeel voor bijvoorbeeld verlichting redelijk hoog en zal er een component voor koeling bijkomen aangezien de overhitting in de zomer dezelfde blijft als er in de vorm van de buitenschil niets wijzigt. Het K-peil van een renovatie kan je nooit op eenzelfde niveau krijgen als bij een nieuwbouw omdat je met bepaalde bouwknoten zit die je bij een renovatie niet optimaal kan oplossen (bij een nieuwbouw begin je van vanaf nul).

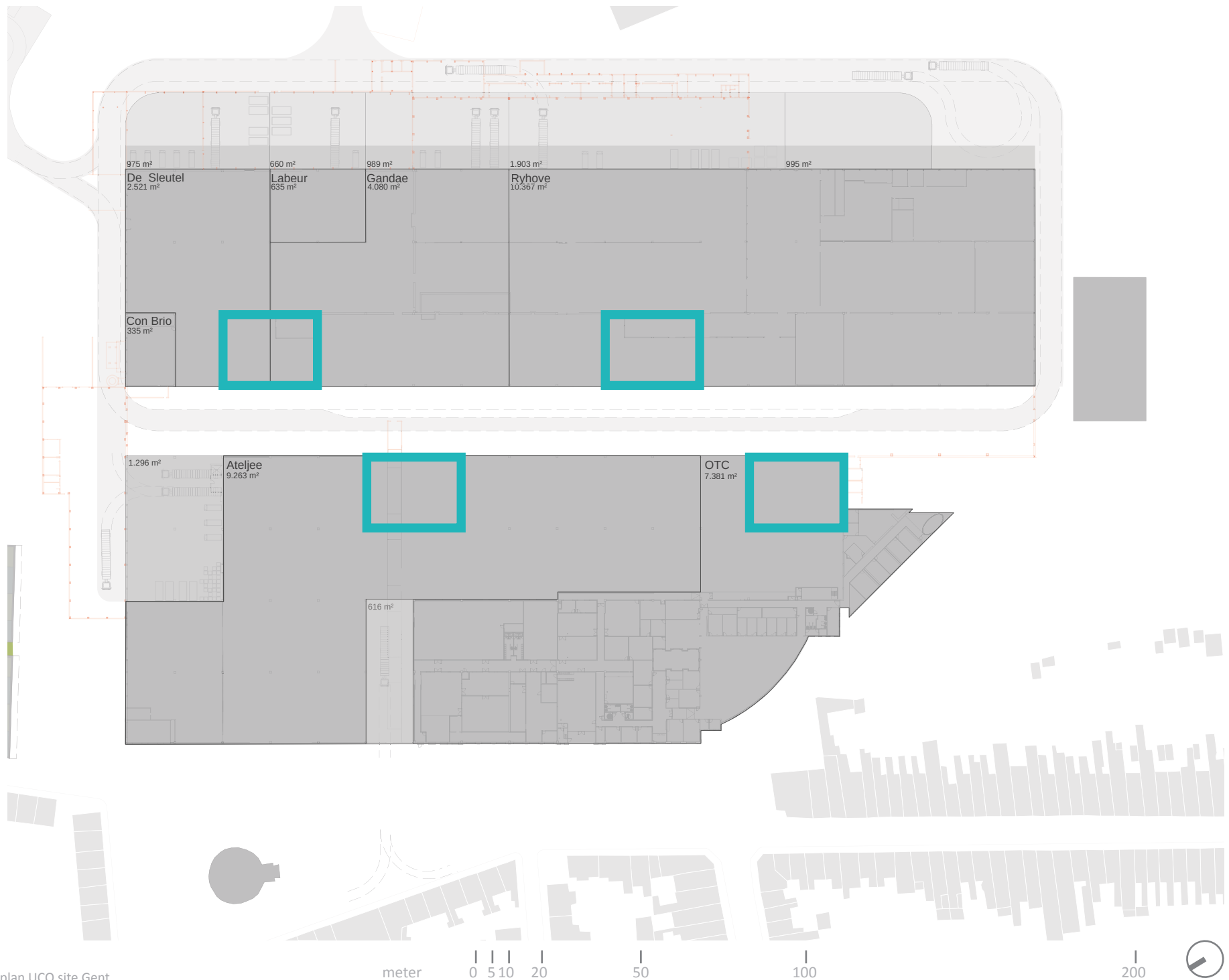
Tot nu gaan we uit van een maximaal behoud van het bestaande gebouw. Toch willen we even vanuit een ecologisch en economisch perspectief bekijken of dit wel het juiste uitgangspunt is. Vooral voor kantoor- en vergaderruimtes lijkt het gebouw minder geschikt. Vandaar volgende vergelijking.

We maken een vergelijking tussen het verbouwen en isoleren van 1000m² van de bestaande Magnel-loods tot kantoorruimte en 1000m² geïsoleerd nieuwbouwkantoor op twee verdiepingen:

- Voor de geïsoleerde loods werden de eisen overgenomen voor gebouwen met een functiewijziging met een beschermd volume groter dan 800m³ (K65). Indien deze optie weerhouden wordt, dient ook voor de EPB-regelgeving aan deze eisen voldaan te worden.
- Voor het nieuwe kantoorgebouw werd voldaan aan de EPB-eisen van 2012 voor nieuwbouw met kantoorfunctie (K40 E70).
- Het spreekt voor zich dat er met een nieuwbouw een optimaler comfort en een zuiniger gebouw kan worden gerealiseerd.
- Als we de totale energiekost over 25 jaar berekenen voor beide gebouwen dan zien we dat we over die periode ongeveer 400.000 euro kunnen besparen met het nieuwbouwkantoor vergeleken met de geïsoleerde loods.
- Het nieuwbouwkantoor is wel duurder wat betreft bouwcost: ongeveer 1000 euro/m² tegenover ongeveer 800 euro/m² voor de verbouwing van de bestaande loods.
- Als we echter de terugverdientijd berekenen voor beide ingrepen aan de hand van de besparing op de energiefactuur ten opzichte van de huidige, niet geïsoleerde, loods dan bekomen we tweemaal ongeveer 13 jaar. Op 13 jaar betaalt de investering zich terug aan de hand van de besparing op de energiefactuur.

> Wat betreft de kantoorruimte is de optie nieuwbouw zeker niet oninteressant vergeleken met het isoleren van de bestaande loods

- De hoogte van de huidige loods zorgt ervoor dat er geen kantoren kunnen gestapeld worden
- De hoogte van de huidige loods is anderzijds te hoog voor één kantoorverdieping en dus zal er nooit een optimaal comfort bekomen kunnen worden
- Met een nieuwbouw kan compacter en gestapeld gebouwd worden
- We hebben nu een financiële vergelijking gemaakt, maar er moet ook zeker meegenomen worden dat er door het nieuwe kantoor heel wat minder energie verbruikt wordt
- Ook passiefbouw voor de nieuwe kantoren kan uiteraard overwogen worden. De bouwpreis zal dan waarschijnlijk nog een stukje stijgen, maar de energiewinst op lange termijn uiteraard ook.



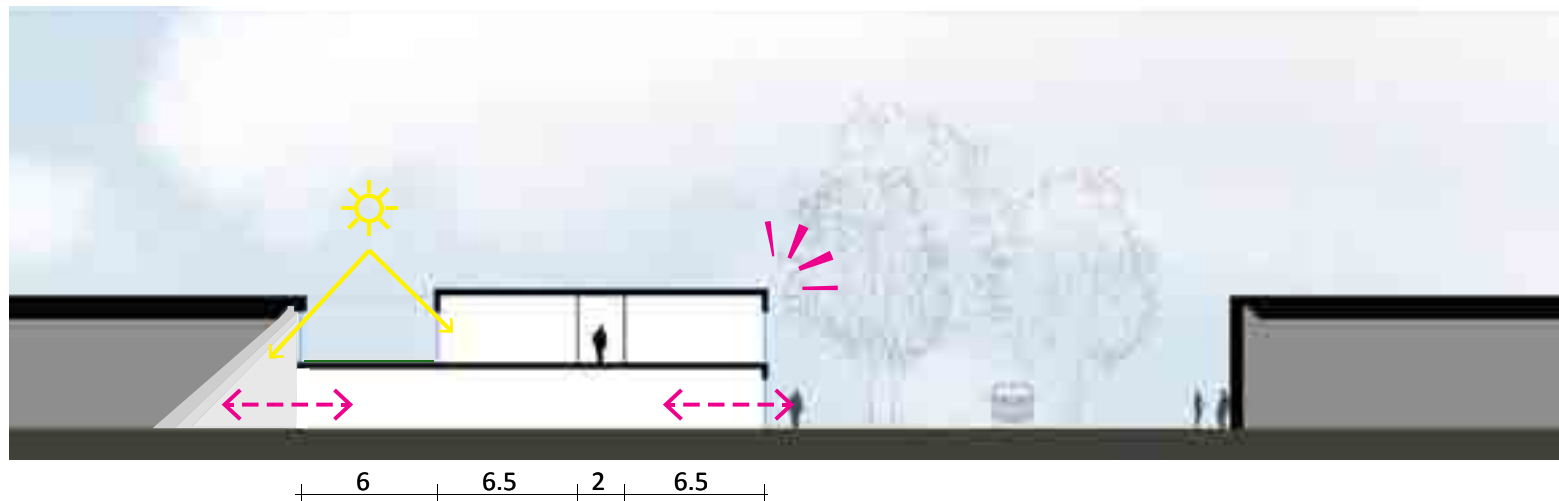
NIEUWBOUW KANTOREN

	IN DE TEKENING	GEVRAAGD
OTC	1100m ²	-
Ateljee	1100m ²	1070m ²
Ryhove	1100m ²	1270m ²
Gandae	550m ²	500m ²
De Sleutel	550m ²	1000m ²
Con Brio	-	250m ²
Labeur	-	210m ²

De tekening doet enkel een schematische voorstelling van de ligging en de grootte van de nieuwbouw kantoorgebouwen. In functie van de vraag kan deze locatie en grootte aangepast worden. het systeem is voldoende flexibel om dit toe te laten.

Hier doen we een voorstel voor de kantoor- en vergaderruimtes, gesteld dat deze in een nieuwbouwvolume zouden worden voorzien. Deze kantoorruimtes worden het gezicht van de bedrijven en worden dus best langs de UCO-sstraat voorzien. Omwille van compactheid zou het ook niet oninteressant zijn als de kantoren van de verschillende bedrijven zoveel mogelijk geclusterd worden.

Aangezien het Magnel-gebouw met hoofdtraveeën van 21 meter breedte werkt en aangezien er met voorgespannen liggers wordt gewerkt, is het niet mogelijk een gedeelte van een travee af te breken. We moeten altijd een volledige travee, dus 21 meter wegnemen. Binnen deze diepte kunnen we in een nieuwbouwvolume op het gelijkvloers langs de UCO-sstraat een inkomruimte creëren. Naar de magazijnen toe voorzien we alle sanitair, eventueel ateliers en andere functies die best aan het magazijn gekoppeld worden. Op de verdieping kunnen we een middengang met 2 kantoorvleugels voorzien op een breedte van 15 meter. We houden dan nog 6 meter over tussen kantoren en magazijn. Deze patio over de verdieping brengt licht in de kantoren, maar ook in het magazijn.



4B.

BEDRIJVENPARK

BEREIKBAARHEID



OPENBAAR VERVOER & FIETS

De UCO-site is algemeen bekeken goed ontsloten op stadsniveau.

OPENBAAR VERVOER

De site is goed ontsloten op de stamlijnen van het openbaar vervoer. Er is tram 1 die halte houdt op het E. Van Beverenplein en er is de bus 5 die z'n eindhalte heeft op hetzelfde plein. Verder passeren ook nog bussen 52, 53, 54 en 73 via het E. Van Beverenplein. Indien de huidige lijnvoering blijft behouden zal de voetgangersverbinding tussen het E. Van Beverenplein en de UCO-site dus heel belangrijk worden. Verder in het document gaan we hierop in.

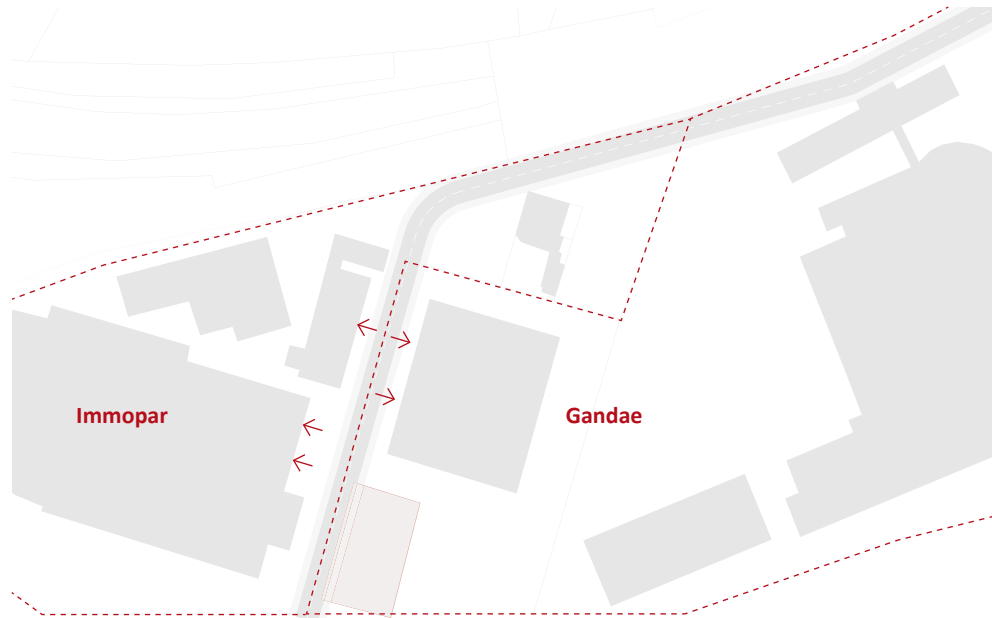
FIETS

Ook voor de fiets is de site goed ontsloten. De ontsluiting van de site naar het grootstedelijk fietsroutenetwerk is volop in uitvoering. Er is de Gaardeniersbrug als fietsbrug over het Verbindingskanaal en een fietspad + dat hierop aansluiting geeft richting het noorden. Deze verbinding zal bij aanleg van de UCO-site verlegd worden en doorheen de site zelf lopen. Hierop gaan we verder in het document in. Maar fietsers kunnen de site dus gemakkelijk bereiken. We moeten dan ook voldoende ruimte voor fietsenstallingen voorzien op de site, bij de bedrijven. Zoals de tekening hiernaast toont voorzien we fietsenstallingen op het plein voor de UCO-gebouwen, aan de kant van de Bloemekenswijk. Deze maken deel uit van de publieke ruimte. Het zijn niet overdekte fietsbeugels. Langs de centrale UCO-sstraat voorzien we ook fietsenstallingen dicht bij de bedrijven en bij het Balenmagazijn. Dit zijn fietsenstallingen voor werknemers. Deze worden best wel overdekt, zodat fietsen op een veilige en droge manier gestald kunnen worden. Deze worden bij voorkeur ook inpandig voorzien, maar in een aparte constructie kan eventueel ook indien deze op een kwalitatieve manier in de publieke ruimte worden geïntegreerd. Volgens de enquête schatten de verschillende bedrijven het nodige aantal fietsenstallingsplaatsen in op ongeveer 250. Bij de opmaak van de bedrijfsvervoersplannen zou dit aantal nog kunnen stijgen. Er is in ieder geval voldoende ruimte voorzien in het profiel van de centrale straat om deze fietsenstallingen op te nemen.





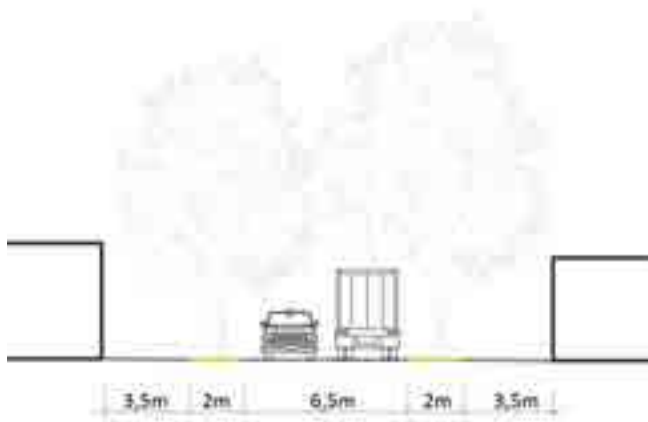
TOEGANGSSTRAAT

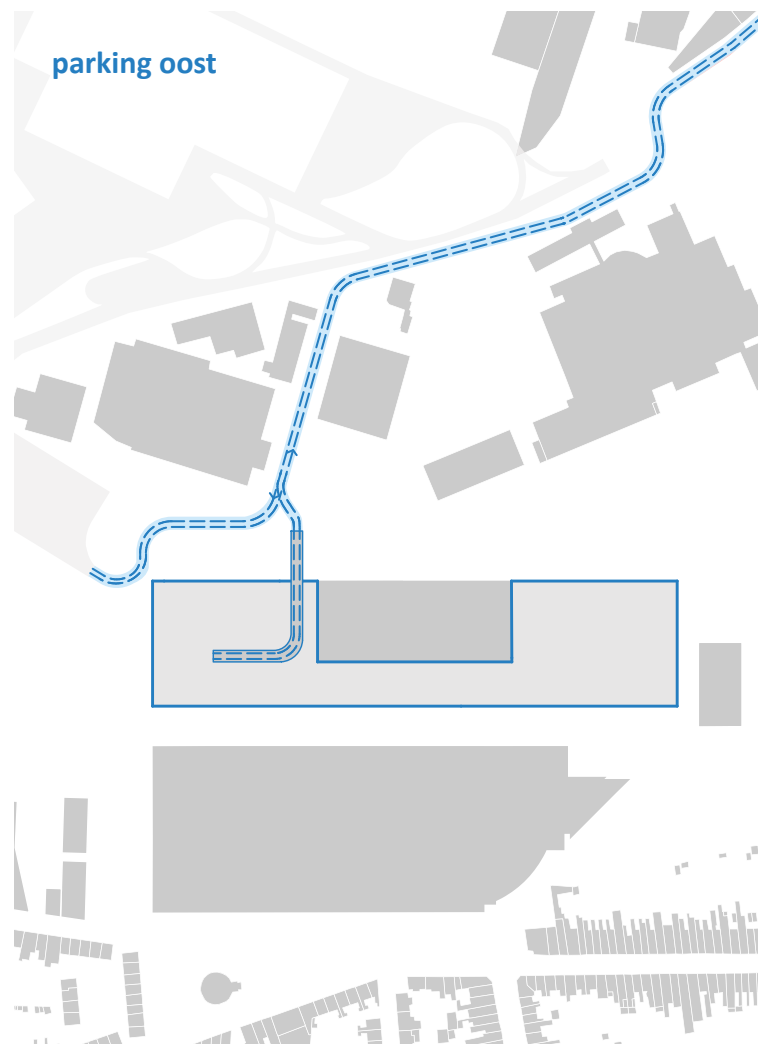
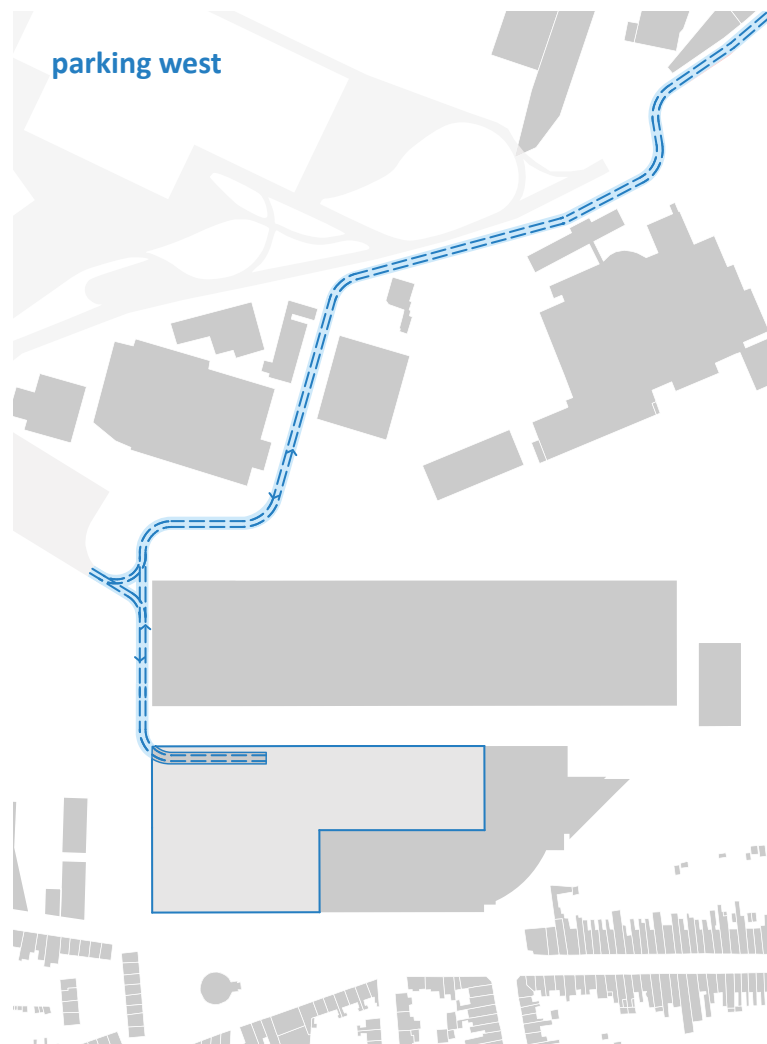


- > De meest voor de hand liggende ontsluiting van de UCO-site, rekening houdend met de harde randvoorwaarden, loopt vanaf de Nieuwevaart, via de Parallelweg en de Gaardeniersweg over de terreinen van Gandae en Immopar, over de Lieve naar de SE-cluster.

Om hiervoor voldoende breedte te voorzien moet een kleine oude loods van Gandae verdwijnen. Deze is in het rood opgekleurd in bijgevoegd schema. We zullen ook rekening moeten houden met de toegangen en loskades van Gandae en Immopar die langsheen deze nieuwe ontsluiting gelegen zijn.

Er moet zeker rekening gehouden worden met een wegbreedte van 6.5 meter, met aan beide kanten nog eens een veiligheidsstrook van 2 meter, waarbinnen ook bomen geplant kunnen worden. Op zijn smalst (de oude loods niet meegerekend) is de breedte tussen de gebouwen van Immopar en Gandae 17,5 meter (afstand gemeten op digitale kadasterplannen en dus niet op correcte opmetingsplannen). In deze doorsnede zijn geen voetpaden opgenomen.





PARKEREN

Er is in de conceptstudie heel wat ontwerpend onderzoek gedaan over de locatie van het parkeren. Aanvankelijk werden twee grote opties met elkaar vergeleken, nl. een losstaand parkeergebouw ter hoogte van de waterzuiveringsinstallatie en een parkeeroplossing binnen de gebouwenzone. De eerste optie had als twee voornaamste nadelen de excentrische ligging ten opzichte van de bedrijven en het Balenmagazijn en het feit dat de locatie van de waterzuiveringsinstallatie de uitgelezen plek is om een stuk buurtpark voor de wijk bij te creëren. Alle verschillende opties werden ook financieel bekeken. Uiteindelijk werd er op basis van de verschillende argumenten gekozen voor de tweede optie. Deze wordt hier getoond. De exacte locatie van de parking binnen de gebouwenzone is nog niet bepaald. Hierover kan de toekomstige gebouwenstudie beter uitsluitsel geven.



Zoals gezegd voorzien we in totaal 400PP. 40PP voorzien we op toegewezen plaatsen bij de bedrijven, 360PP clusteren we in een gemeenschappelijke parking. Waar voorzien we deze parking?

> De conceptstudie kiest voor een parkeeroplossing binnen de gebouwenzone. Het parkeren wordt voorzien bovenop een sociale economiefunctie op het gelijkvloers. Hiervoor is nieuwbouw noodzakelijk.

De twee snedes hiernaast tonen een parking op het dak met 1 of 3 lagen. Voordeel van deze oplossingen zijn de centrale ligging binnen de bedrijvencluster, dat de exacte locatie kan worden bepaald op basis van de nog uit te voeren studie m.b.t. de waarde van het gebouw en het is een compacte oplossing die het bovendien mogelijk maakt om een aanéengesloten stuk buurtpark te realiseren.

Op de linkse pagina tonen we twee algemene mogelijkheden voor de locatie van dit nieuwbouwwolume met parking en de ontsluiting ervan. We werken in beide gevallen ook met een verschillende hoogte van het parkeerdak, wat natuurlijk ook een andere toegangshelling vraagt.

PARKING WEST

- Hoogte parkeerdak 5m
- Lengte helling 62.5m (8%), helling ligt volledig op privaat domein
- Dakoppervlak 11.000m²
- 367 pp mogelijk op één laag
- Dicht bij de wijk
- Boven één bedrijf (Atlejee)

PARKING OOST

- Hoogte parkeerdak 8m
- Lengte helling 100m (8%), helling ligt volledig op privaat domein
- Dakoppervlak 13.500m²
- 450 pp mogelijk op één laag
- Dicht bij de ontsluiting
- Hoog recent magazijn kan behouden blijven
- Auto's niet in het zicht van de Jan Yoensontwikkeling

AUTOVERKEER - CENTRALE STRAAT

Het grootste deel van het autoverkeer, de bezoekers van het containerpark en de bezoekers en werknemers van de sociale economiecluster, horen thuis in het schema op de vorige pagina. In dit schema tonen we de ontsluiting van een aantal parkeerplaatsen dicht bij de bedrijven, bijvoorbeeld voor mindervaliden, doorheen de centrale straat.

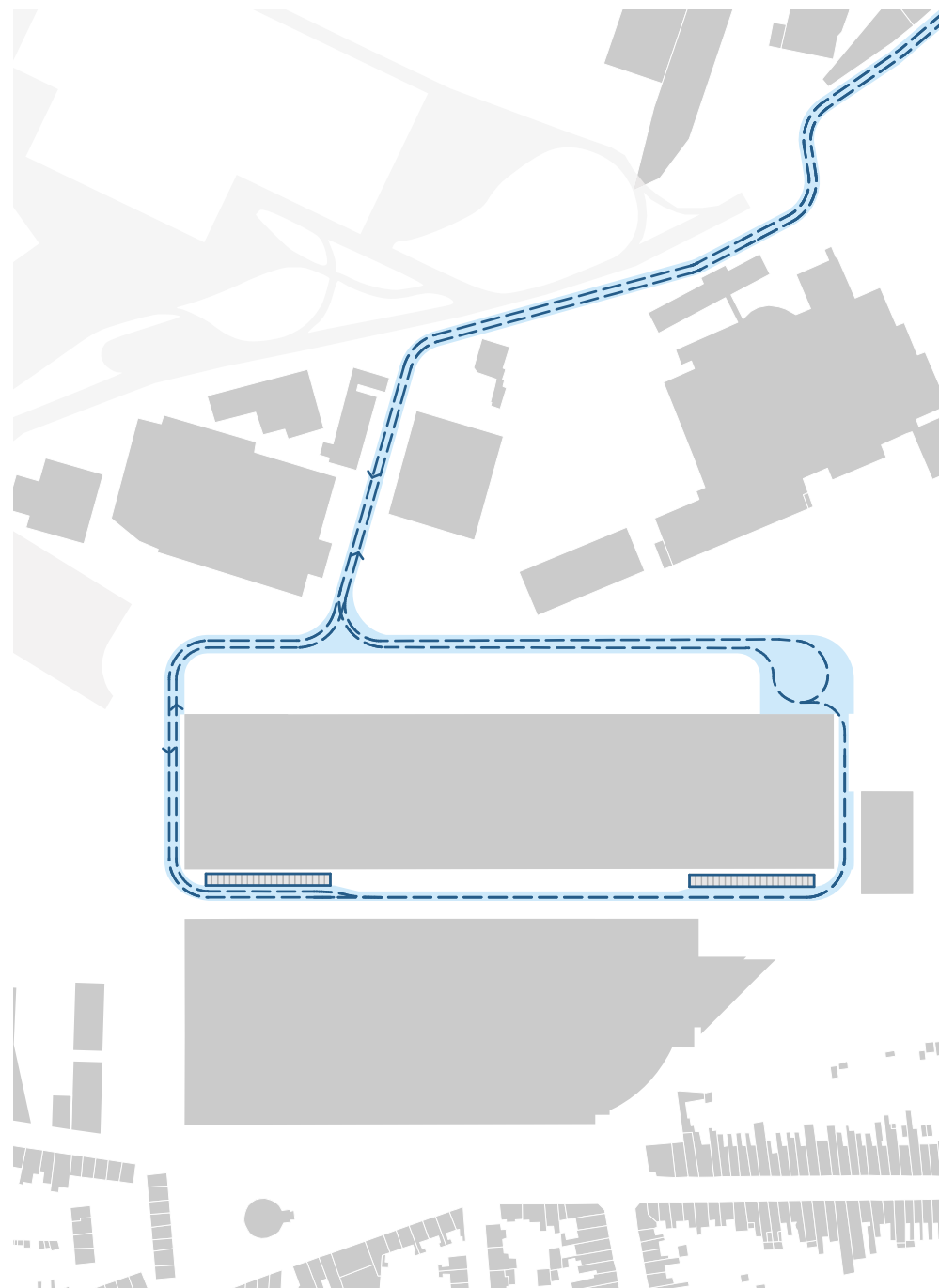
Het autoverkeer komt toe op de site via de nieuwe ontsluitingsweg in het oosten. Op de site kunnen ze naar links of naar rechts. Richting Balenmagazijn kunnen de auto's een aantal bedrijven bereiken. Vanaf het keerpunt op het einde van de laad- en loszone wordt de straat enkelrichting.

Degenen die voor rechts kiezen kunnen zo Ateljee en een aantal andere bedrijven bereiken. In het begin van de UCO-straat bevinden zich nog een aantal specifieke parkeerplaatsen voor de bedrijven. Hierna wordt de UCO-straat enkelrichting.

De UCO-straat is dus enkelrichting tussen het keerpunt bij het balenmagazijn en de noordelijke toegang van de UCO-straat. Op deze manier slagen we erin om de UCO-straat zo autoluw mogelijk te houden. We kunnen de rijweg versmallen tot een enkelrichtingsstraat. Hiermee remmen we het verkeer verder af. De gewonnen breedte kunnen we gebruiken voor het zacht verkeer of voor de fietsenstallingen. Aan de twee uiteindes van de UCO-straat bevinden zich een aantal parkeerplaatsen, dicht bij de bedrijven.

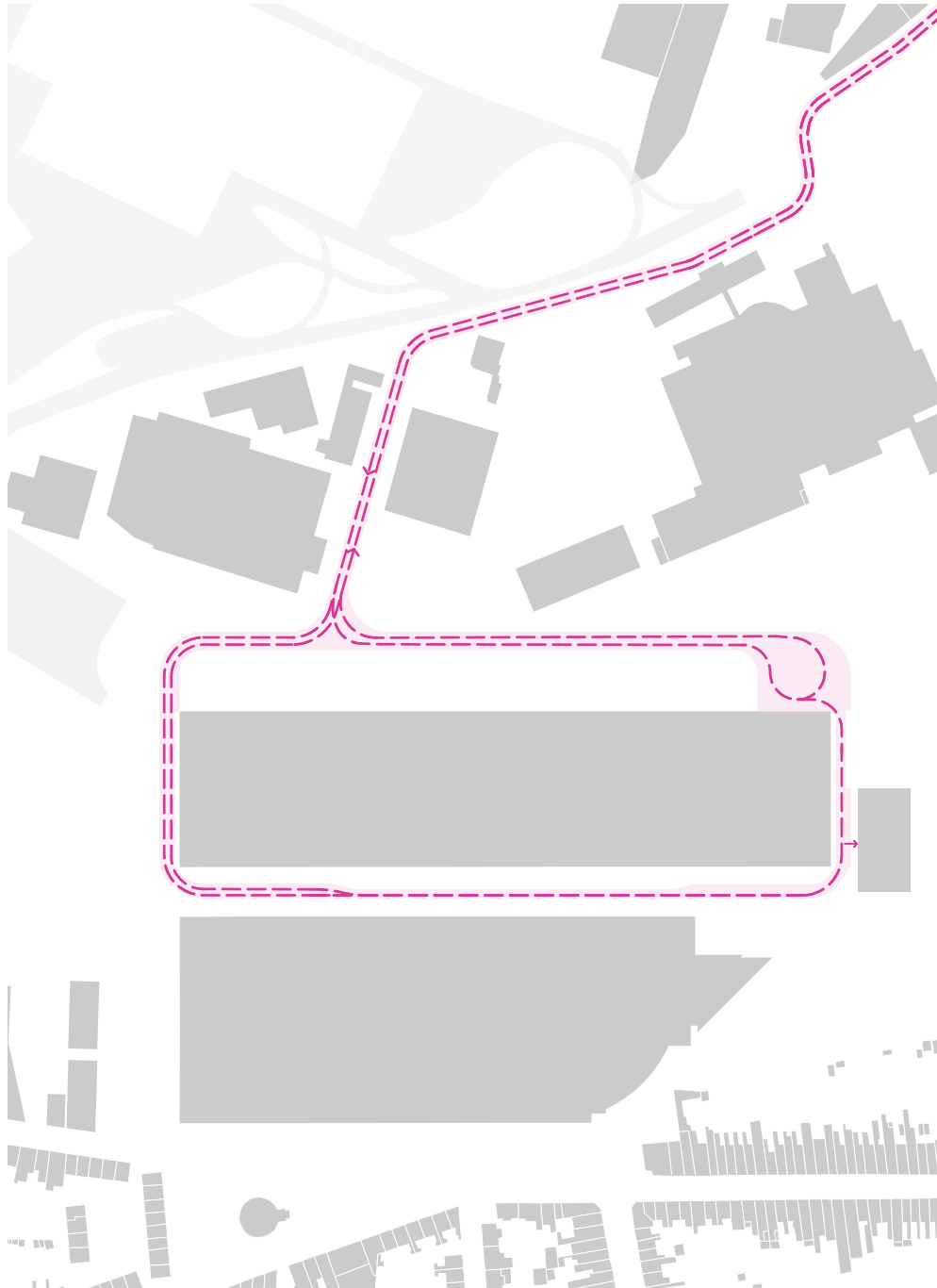
In welke richting deze enkelrichting moet lopen is niet duidelijk en ook afhankelijk van de uiteindelijke keuze voor de ligging van de parking en de toerit tot de parking. In de richting van de klok heeft als voordeel dat de auto's, die waarschijnlijk toch vooral naar rechts rijden bij het toekomen op de UCO-site, vanaf het begin van de UCO-straat niet meer verder kunnen. In tegenwijzerzin heeft als voordeel dat het verkeer ter hoogte van de oostelijke toegang niet hoeft te kruisen.

Er moet bij de keuze voor de locatie van de centrale parking gezorgd worden dat aanrijdend verkeer niet eerst de mogelijkheid krijgt om een vrije parkeerplaats op het openbaar domein te vinden en nadien pas de parking binnen te rijden.



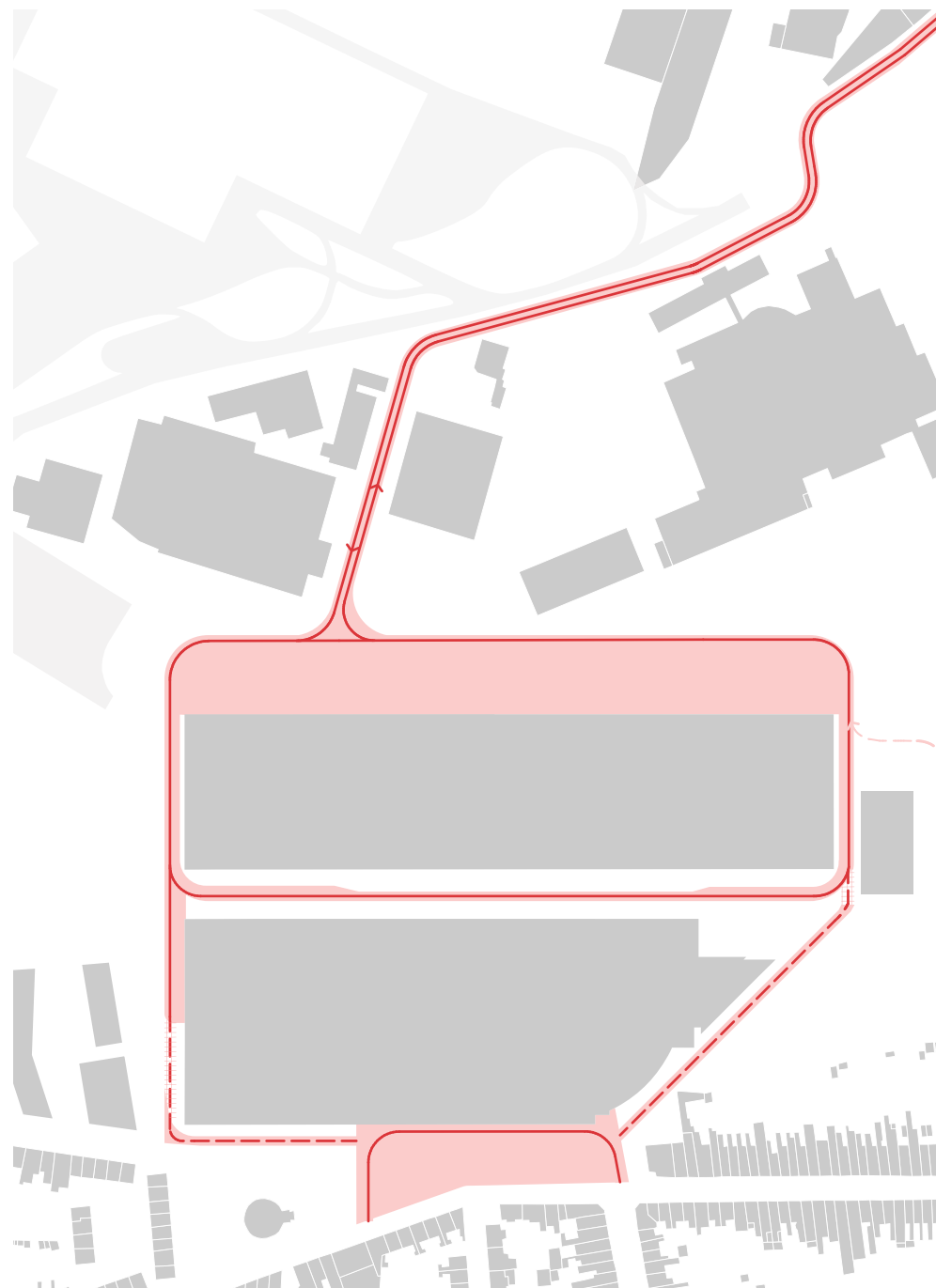
LADEN EN LOSSEN BALENMAGAZIJN

De toeleveringszone van het Balenmagazijn ligt langs het enkelrichting gedeelte van de ontsluiting. De ontsluiting ervan wordt dus bepaald door de keuze voor de richting voor de enkelrichting. Er kan geleverd worden in de zone tussen het Balenmagazijn en het UCO-gebouw.



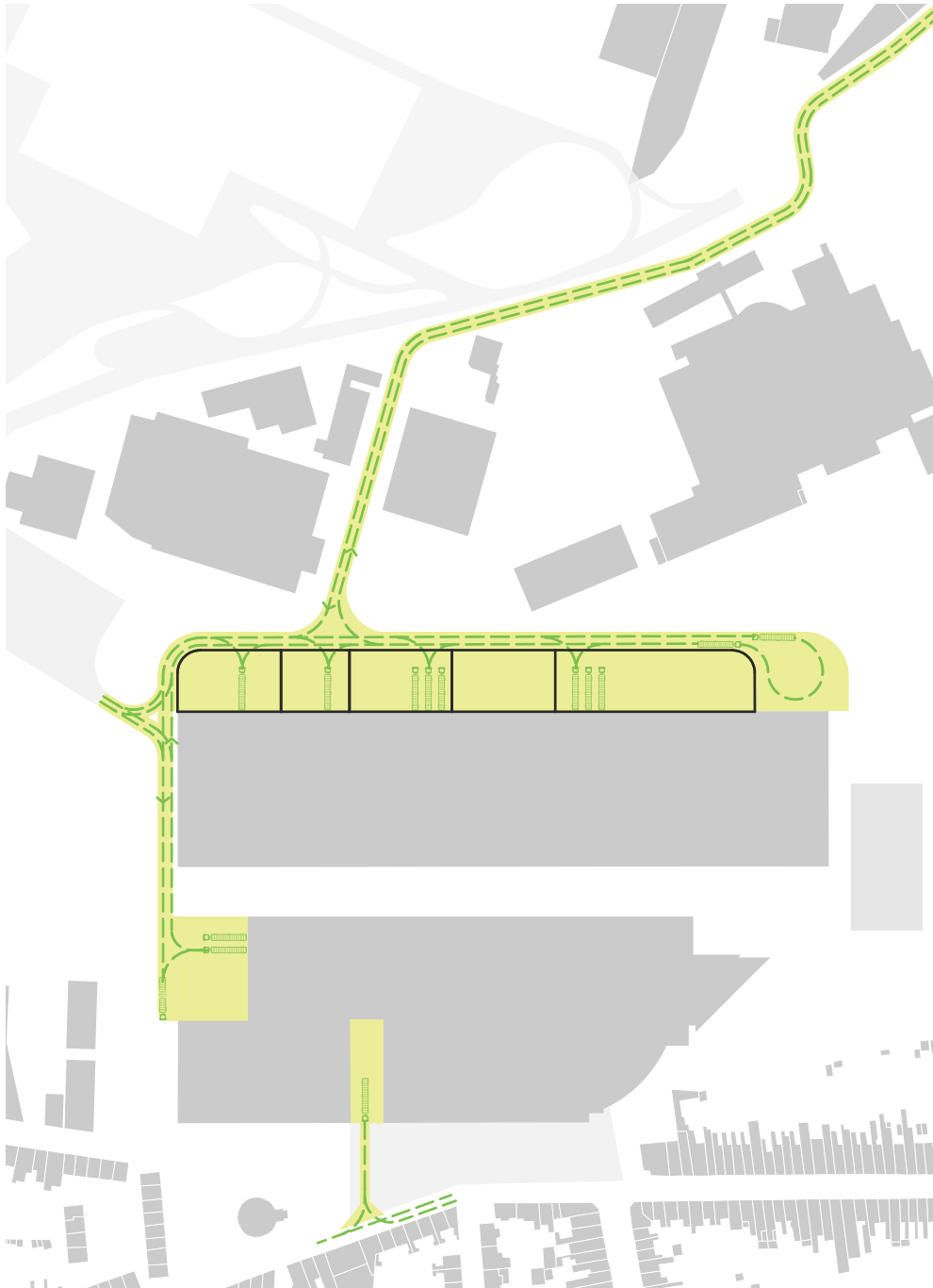
BRANDWEER EN HULPVERLENING

Voor brandweer en hulpverlening zorgen we dat alle gevels van de bedrijvencluster en minstens één gevel van het Balenmagazijn bereikbaar zijn. Op bepaalde plekken voorzien we overrijdbare parkpaden of versterkt gras. Draaicirkels zijn geen probleem aangezien we ook rekening houden met draaicirkels voor vrachtwagens met opligger.



VRACHTVERKEER

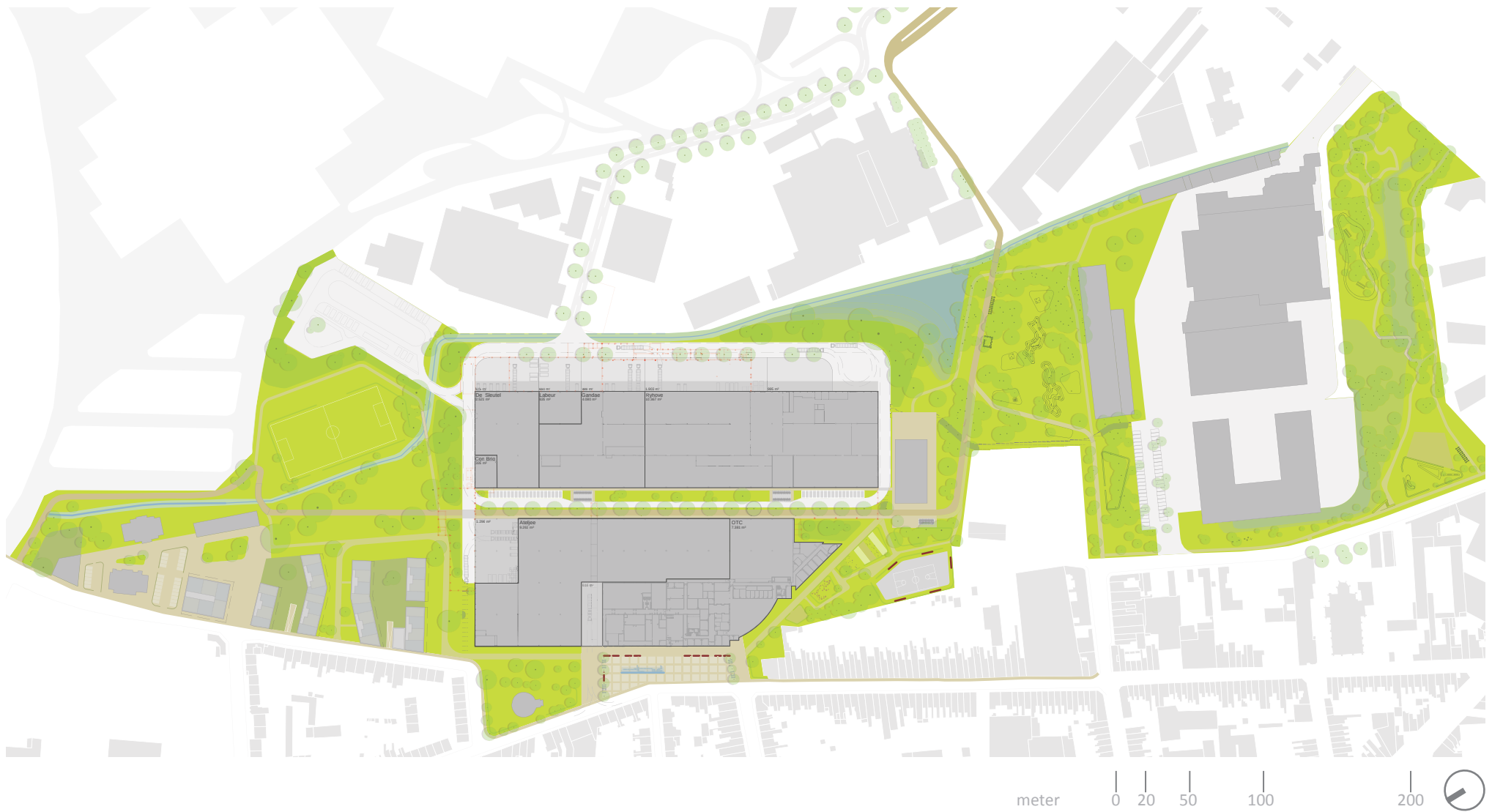
Het vrachtverkeer blijft binnen de groen ingekleurde zone. We houden rekening met de nodige draaicirkels en ruimte om alle manoeuvres toe te laten. We voorzien ook een keerlus op het einde van de laad- en loskade zodat de bestuurders langs de bestuurderskant achterwaarts naar de bedrijven kunnen indraaien. Aan de andere kant kan er ook een keermanoeuvre worden uitgevoerd ter hoogte van de laad- en loszone van Ateljee. Op dit beeldje is ook het laad- en losmanoeuvre dat de vrachtwagens in de Maisstraat zullen moeten uitvoeren opgetekend.



5A.

BUURTPARK

PLEIN EN PARK



GROTE GROENE PLEKKEN EN VERBINDINGSSTUKKEN

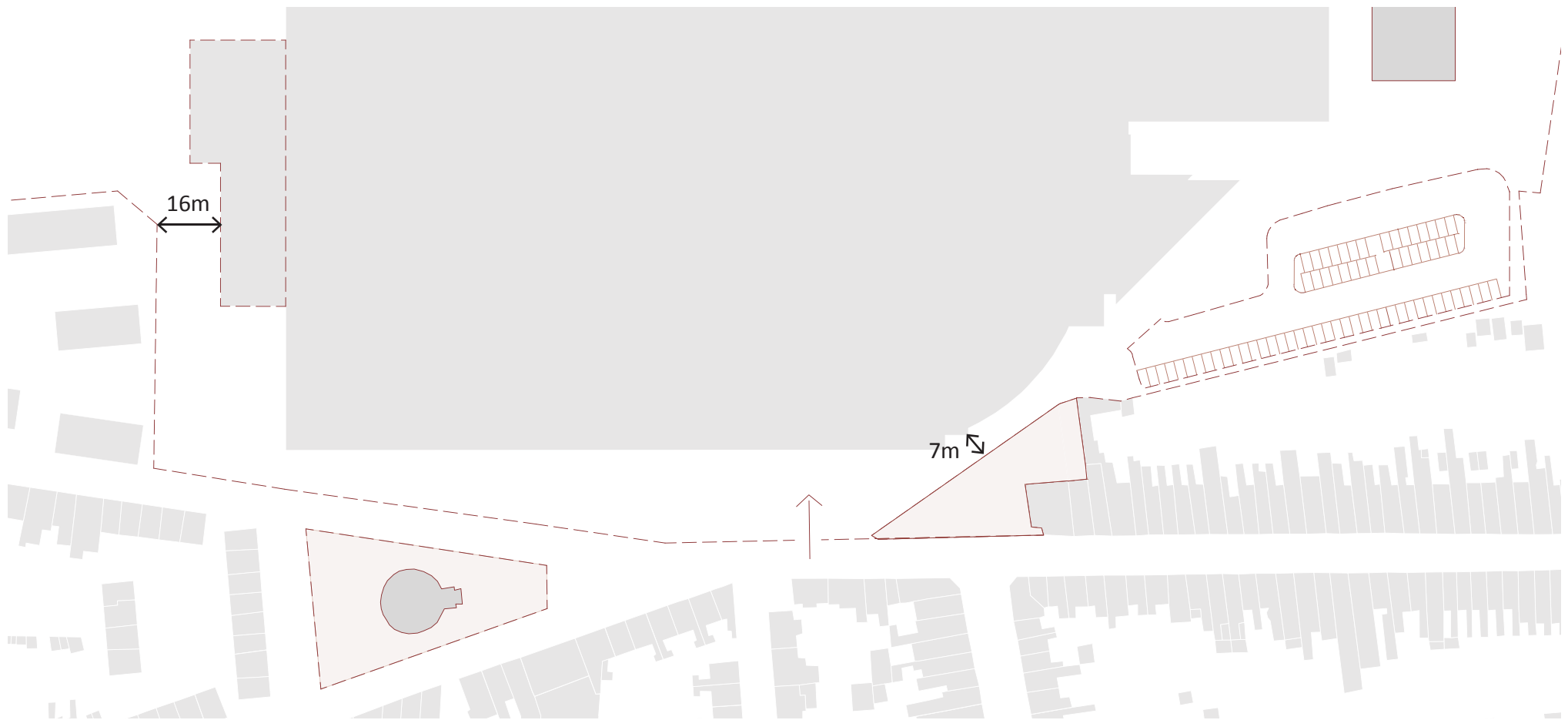
Het Bloemekenspark is geen vooraf gepland park. Het is een park dat gebruik maakt van een reeks vroegere restruimtes en deze probeert zo goed mogelijk aan elkaar te breien tot een samenhangend park. Als we het park op het schema hiernaast bekijken zien we dat het park bestaat uit 3 grotere centrale groene plekken van elk ongeveer 1.7 ha groot. 2 van die plekken zijn reeds opgenomen in het ontwerp van het Bloemekenspark.

- > **Een 3e grote groene plek binnen het Bloemekenspark wordt gecreëerd tussen de Jan Yoensblokken en het containerpark. Hiervoor zal de recente waterzuiveringsinstallatie afgebroken worden.**

Deze grote groene plekken worden verbonden door smallere stukken. Waar we in de grote groene plekken kunnen inzetten op een wildere inrichting van het park, zal het er in deze verbindingstukken vooral op neer komen om de ruimte die voorhanden is zo maximaal mogelijk in te zetten.

Voor de UCO-site bestaan deze verbindingstukken enerzijds uit de ruimte tussen de Maïsstraat en het Balenmagazijn en anderzijds uit de ruimte tussen de watertoren en het park ter hoogte van de afgebroken recente waterzuiveringsinstallatie.





TUSSENFIGUUR

We zoomen even in op de tussenstukken tussen wijk en park ter hoogte van de UCO-site. Vandaag detecteren we hier een aantal problemen die de kwaliteit van de publieke ruimte in de weg staan:

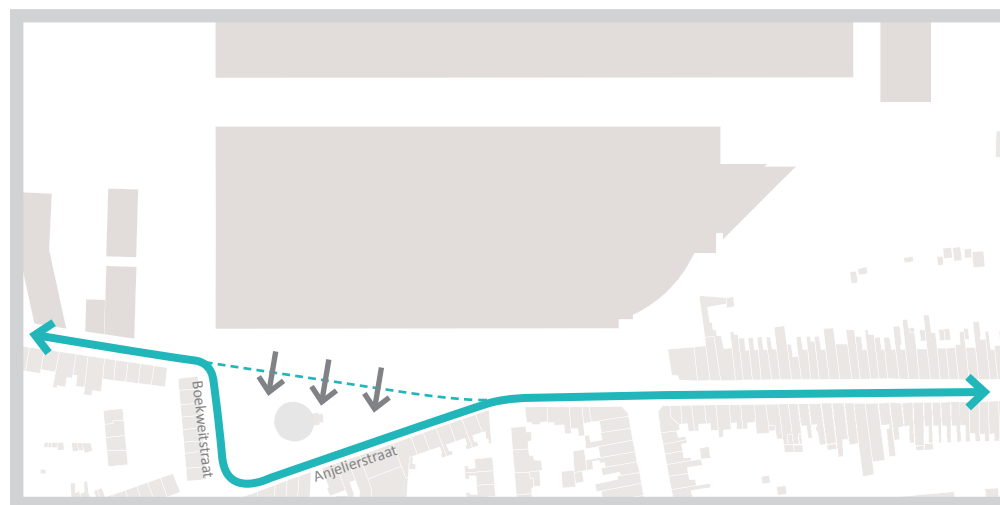
- De beide doorgangen tussen wijk en park zijn smal
- De ruimte tussen de Jan Yoens kavel en het magazijn met laad- en loskade aan de ene kant
- De ruimte tussen private tuin van de directeurswoning en het UCO-gebouw aan de andere kant
- Vandaag bevindt zich de vroegere parking van UCO ook in deze tussenzone. Het is een grote asfaltvlakte
- Het plein met de watertoren is vandaag een geïsoleerd eiland
- Vandaag is er een harde grens tussen de UCO-site en de publieke ruimte in de vorm van een haag met maar twee toegangen over de volledige lengte
- Achterkanten van de aanpalende rijwoningkavels

Met onze voorstellen proberen we oplossingen te bieden voor deze problemen. We starten opnieuw met een aantal uitgangspunten die we dan verder combineren in een voorbeeldontwerp.

TUSSENFIGUUR UITGANGSPUNTEN

> OMLEGGEN MAÏSSTRAAT

We stellen voor om het stukje Maïsstraat tussen de watertoren en de UCO-site om te leggen via de Anjelierstraat en de Boekweitstraat. Op deze manier kunnen we deze straatbreedte en de ruimte rondom de watertoren mee opnemen in de ruimte voor het UCO-gebouw. We creëren daarmee één grote aanéengesloten ruimte. Het parkje rondom de watertoren is geen verkeerseiland meer.



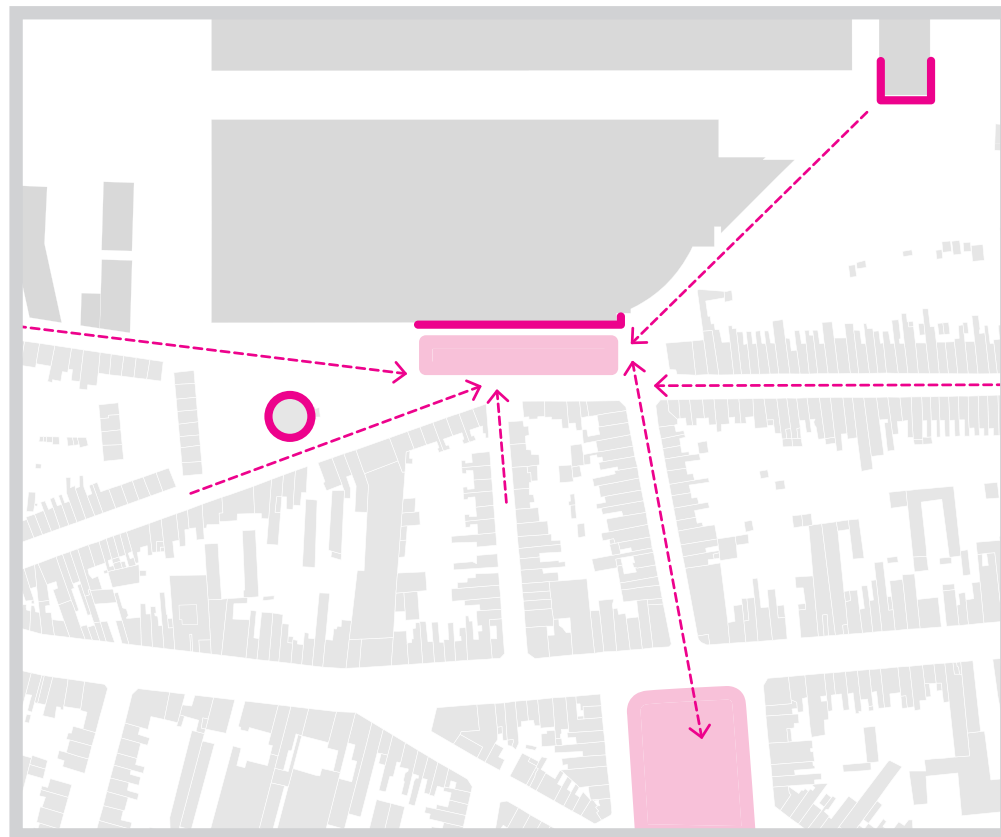
> PARKSFEER ZO DICHT MOGELIJK BIJ DE WIJK BRENGEN

We proberen om de sfeer van het park via de twee verbindingsstukken zo dicht mogelijk bij de wijk te brengen. UCO moet een groen gezicht krijgen naar de wijk toe.



> CENTRALE OPEN RUIMTE IN DE WIJK

Centraal, voor de meest representatieve gevel van het UCO-gebouw voorzien we een pleinruimte. De ligging ervan is ook gebaseerd op zichtlijnen van en naar de omgeving. Het plein en het UCO-gebouw wordt zichtbaar vanuit de verschillende straten, maar ook vanaf het Balenmagazijn. Er wordt ook een rechtstreekse zichtrelatie gemaakt tussen het nieuwe plein en het Van Beverenplein. De twee belangrijkste ruimtes van de Bloemekenswijk worden verbonden.

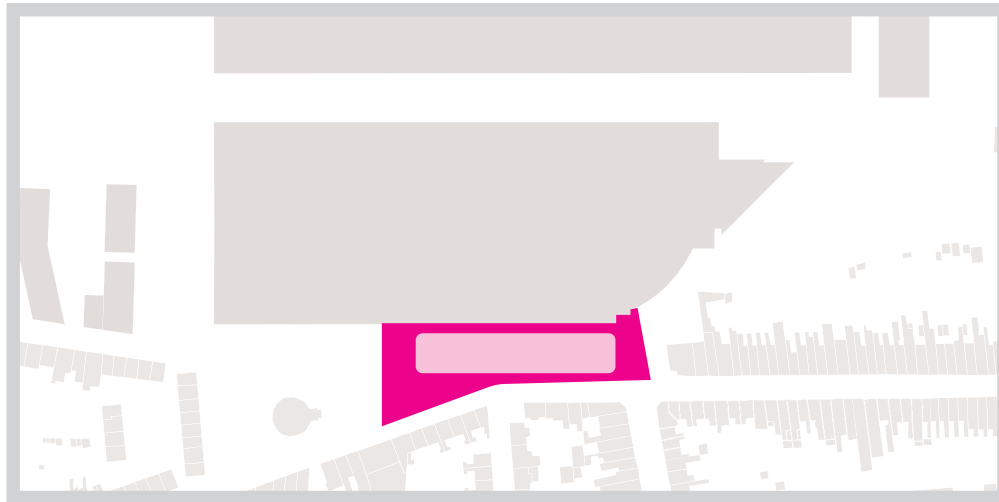


TUSSENFIGUUR UITGANGSPUNTEN

> PLEIN IN PLEIN

We maken een plein in een plein. Het binnenplein wordt zoveel mogelijk vrijgehouden om een multifunctioneel gebruik toe te laten. Het buitenplein wordt van het binnenplein gescheiden door inrichtingselementen zoals banken, vuilbakken, bomen,... Zij zorgen er ook voor dat er zeker geen auto's op het binnenplein kunnen parkeren.

- Oppervlakte binnenplein 1640m²
- Oppervlakte buitenplein 3290m²
- Oppervlakte centraal gedeelte Van Beverenplein 2660m²



> VERSCHILLENDE PLEKKEN

De tussenfiguur bestaat uit een aanéenschakeling van verschillende plekken met verschillend gebruik en verschillende sfeer. Het binnenplein en het parkje rondom de watertoren maken hier deel van uit.



REFERENTIEBEELDEN PLEIN



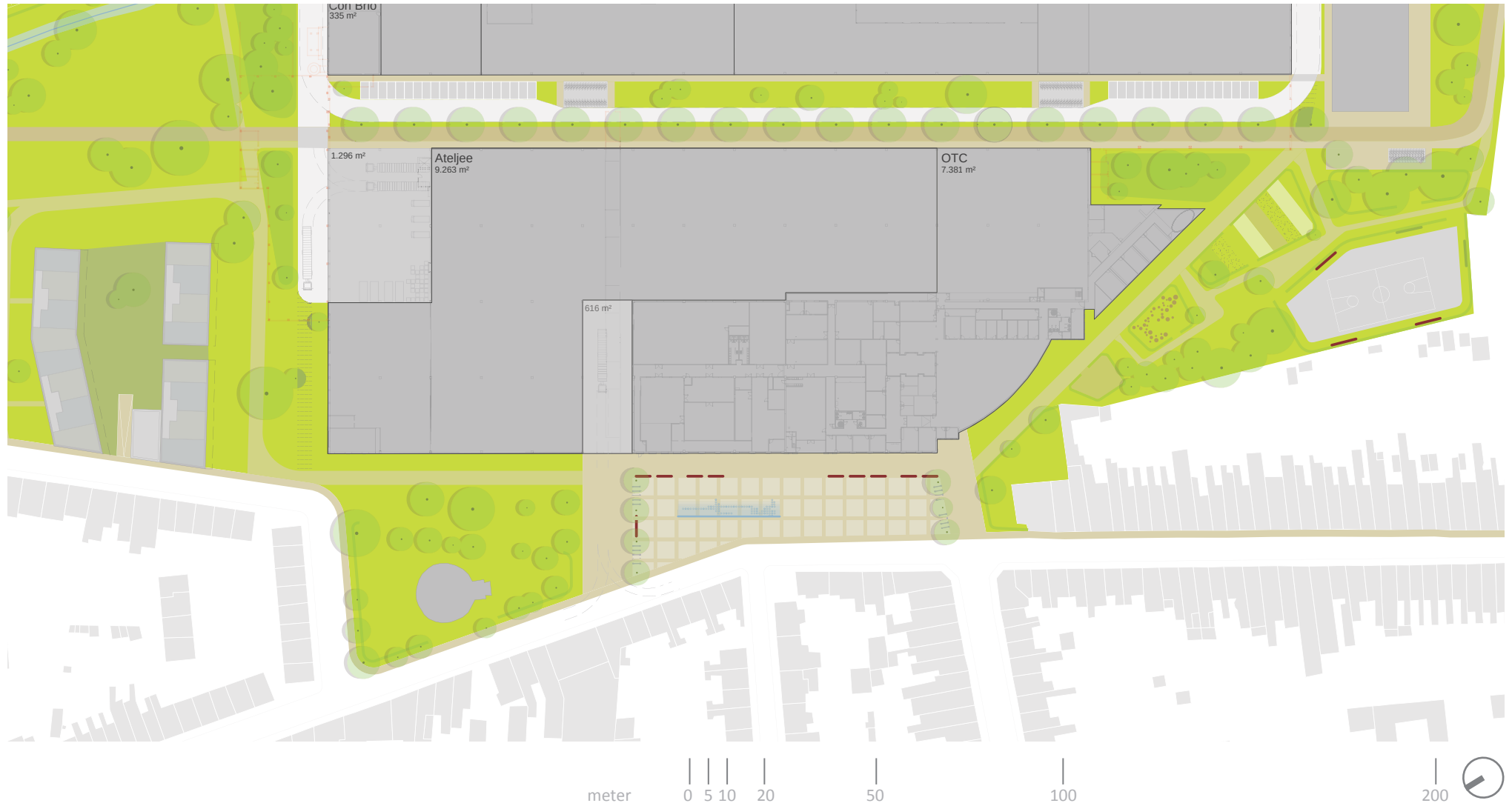
GEBAKKEN KLEIKLINKERS: een uitvoering van het plein in gebakken kleiklinkers zou op een interessante manier kunnen aansluiten op de bakstenen gevel van het originele UCO-gebouw. Er kan gespeeld worden met verschillende legpatronen en kleurenmengelingen. De voorstellen wat betreft materialen zijn uiteraard louter illustratief en moeten verder in het traject meer in detail bekeken worden. Er moet uiteraard rekening gehouden worden met het gebruik (oa. verkeer) en het integraal plan openbaar domein (IPOD) van de stad Gent.



PLEIN IN EEN PLEIN: een functionele rand en een open rustig binnenplein.

WATER OP HET BINNENPLEIN: Water kan een decoratieve functie hebben. Het kan bijvoorbeeld door weerspiegeling een monumentaal gebouw in de verf zetten. Water kan ook een spelelement zijn. Op het moment dat er een evenement op het plein plaats vindt kan het water tijdelijk verdwijnen. Het water kan ook een rol spelen voor het hemelwaterbeheer.

OVERZICHTSPLAN TUSSENFIGUUR



ZICHT NAAR HET NIEUWE VOORPLEIN



ZICHT VAN HET UCO-PLEIN RICHTING HET VAN BEVERENPLEIN



DIRECTEURSWONING



De vroegere directeurswoning van UCO is vandaag privaat verkocht. Het huis heeft een grote driehoekige tuin die volledig open is naar de UCO-site toe. De tuin staat een rechtstreekse visuele relatie tussen UCO en het Van Beverenplein in de weg. Deze relatie zou echter een serieuze meerwaarde betekenen voor de toegankelijkheid van de UCO-ontwikkeling. Denk hierbij aan de verschillende haltes van bus en tram op het Van Beverenplein die ook de UCO site zullen moeten bedienen als er geen andere overeenkomsten worden gemaakt met De Lijn. De toegankelijkheid van de UCO-site en het Bloemekenspark vanuit de wijk zal hiermee sterk verbeterd worden.

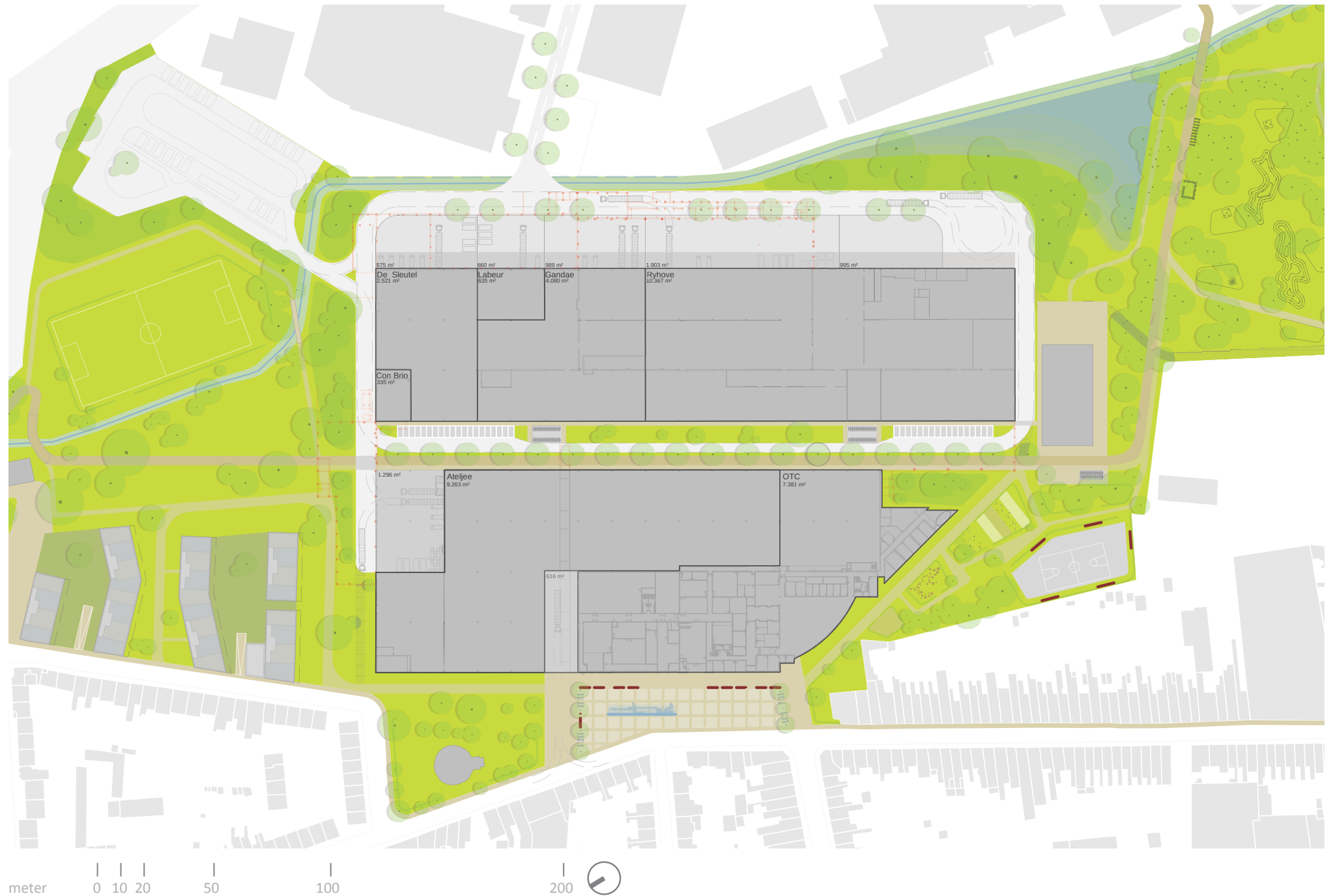
- > Door de tuin in te korten kunnen we een veel sterkere visuele en fysieke relatie tussen het Van Beverenplein en de UCO-site maken. Hiervoor moeten we de tuin halveren in oppervlakte (van 787m² naar 377m²)



REFERENTIEBEELDEN BUURTPARK



OVERZICHTSPLAN BUURTPARK OP UCO-SITE



ZICHT VANAF HET BALENMAGAZIJN NAAR HET UCO-PLEIN





5B.

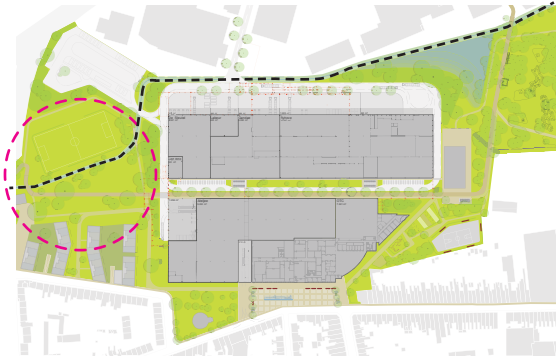
BUURTPARK

DE OMGEVING

DE LIEVE

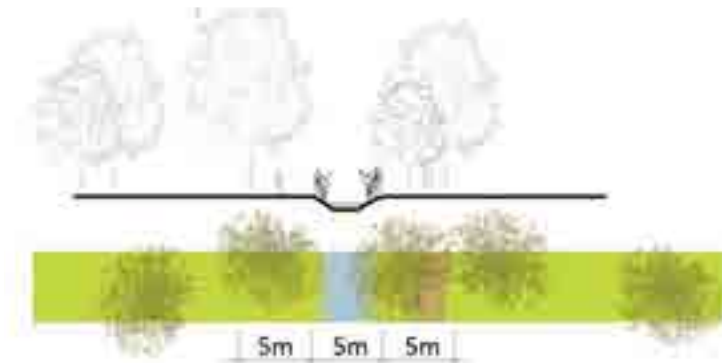
Zoals gezegd in de analyse en de harde randvoorwaarden neemt de ontwikkelingsvisie voor de Lieve als minimale vertrekpunt het openleggen van de Lieve in haar huidige bedding met aan weerszijden 5 meter groenzone vanaf de talud.

De Lieve wordt op zoveel mogelijk plaatsen opengelegd. Na grondig ontwerpend onderzoek kunnen we 3 grote onderdelen onderscheiden in de loop van de Lieve ter hoogte van de UCO site. We overlopen deze van noord naar zuid.



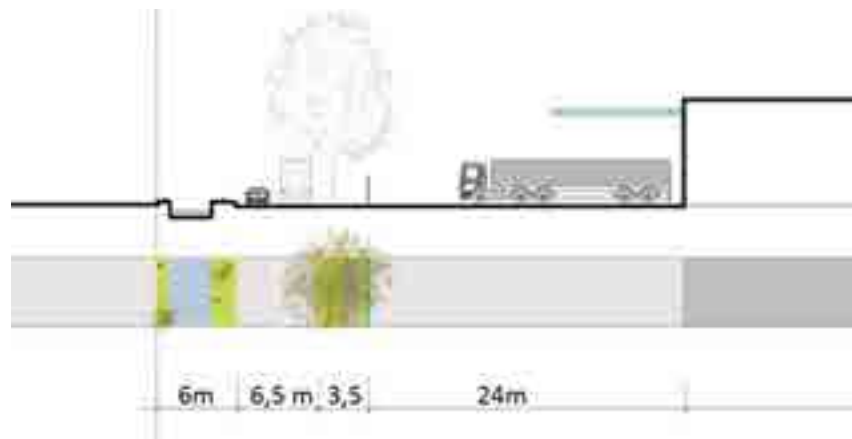
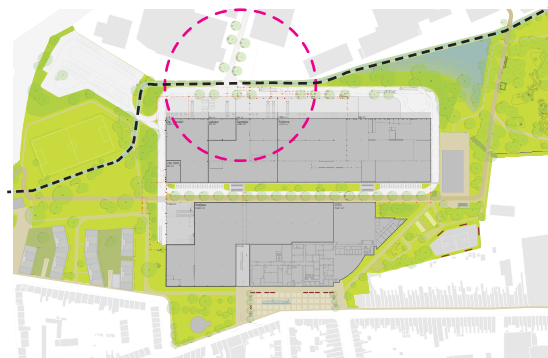
DE LIEVE: OPTIMAAL PROFIEL WAAR MOGELIJK

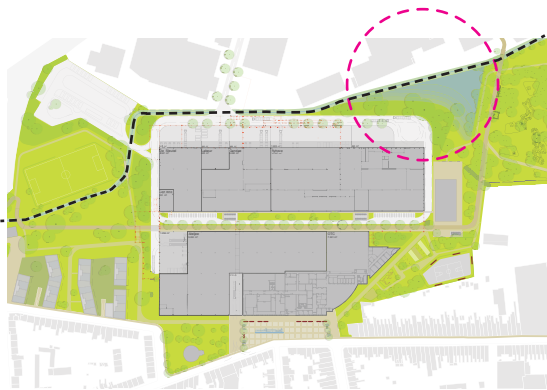
In het noorden, ter hoogte van het Bloemenkenspark achter de Jan Yoensblokken, hebben we voldoende ruimte om het profiel zoals voorzien in de ontwikkelingsvisie uit te werken. De Lieve wordt een onderdeel van het park. De zachte oevers en de opengelegde Lieve krijgen een ecologische betekenis.



DE LIEVE: SMALLER PROFIEL INDIEN NOODZAKELIJK

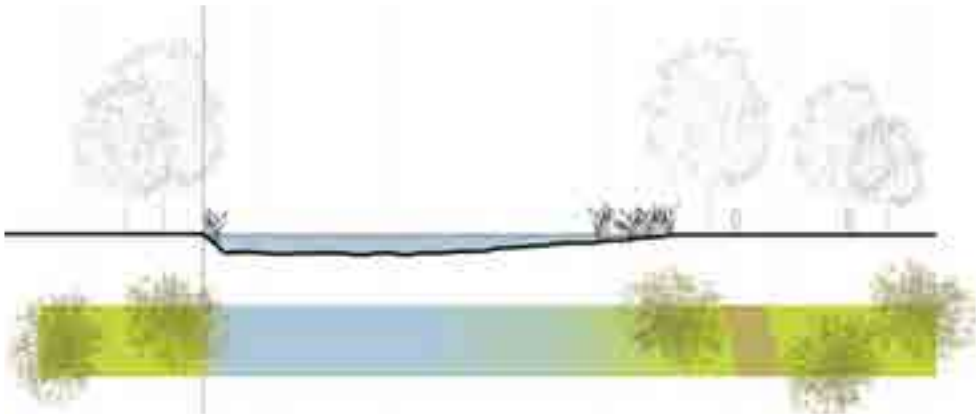
Aan de oostelijke kant van de UCO-site bevindt zich de ontsluiting van het bedrijvenpark en ook de laad- en loskade van een reeks bedrijven. Door stukken van het bestaande gebouw af te breken kunnen we hier een breedte creëren van 40m. De laad- en loskade heeft een diepte van 24m om voldoende manoeuvreerruimte aan de vrachtwagens te geven. De ontsluitingsstraat heeft een breedte van 6,5m. Dit laat een breedte van 6m over voor de Lieve. Hierbinnen kan de Lieve opengelegd worden, maar is het niet mogelijk om nog eens tweemaal 5m te voorzien voor groen aan weerszijden. We kunnen de Lieve openleggen binnen een bedding met stijlere harde oevers en een breedte van 6m. Vandaag is de Lieve volledige ingebuisd over deze lengte. Het openleggen heeft toch een belangrijke ecologische waarde, maar ook naar de uitstraling van het bedrijvenpark kan de Lieve een belangrijke rol spelen.





DE LIEVE: CAPACITEITSVERHOOGING OF BUFFER

In de centrale groene ruimte van het Bloemekenspark ligt vandaag een zijgracht die op de Lieve uitgeeft. Wij denken dat het mogelijk is om ofwel de capaciteit van de Lieve op deze plek sterk te vergroten door de Lieve plaatselijk te verbreden tot een natuurlijk watervlak. Ofwel een waterbuffer te voorzien, gekoppeld aan de Lieve. Vandaag wordt het regenwater van het UCO-gebouw naar de Lieve gebracht. Deze verbrede Lieve of de waterbuffer zou dus ook een rol kunnen spelen in het waterbeheer van de UCO-site. Dit waterelement is ook een ecologisch en recreatief element in het Bloemekenspark.





FUNCTIONEEL FIETSPAD



Vandaag is er een functioneel fietspad aangelegd in het verlengde van de Gaardeniersweg en -brug. Het loopt langs de grens van de toekomstige tramstelplaats om zo achter de Jan Yoensblokken, parallel aan de Lieve naar de Maïsstraat te lopen en aan te sluiten op de Hakkeneistraat. In de toekomst zal dit fietspad omgelegd moeten worden via de UCO-site aangezien de nieuwe ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer de breedte van dit fietspad nodig zal hebben. Wij stellen volgende route voor:

1. Aan de achterkant van de Jan Yoensblokken kan het bestaande fietspad in gebruik blijven.
2. Er wordt vandaag een nieuwe brug over de Lieve gebouwd om het fietspad te ontsluiten naar de Jan Yoensontwikkeling. We kunnen deze brug hergebruiken in de toekomst om de fietsers naar de UCO-site te brengen.
3. Het functionele fietspad loopt door de nieuwe UCO-sstraat en langs het Balenmagazijn. We voorzien in deze straat ook voldoende fietsenstalling voor de werknemers. Deze kunnen in het straatprofiel of in pandig verwerkt worden. Volgens de enquête denken de bedrijven een 250-tal fietsparkeerplaatsen nodig te hebben. Dit aantal kan nog oplopen bij de uitwerking van de bedrijfsvervoersplannen. Er is voldoende ruimte in het profiel om deze fietsenstallingen op te nemen.
4. Vervolgens loopt het pad opnieuw door het Bloemekenspark waar secundaire paden op het fietspad aantakken.
5. Een nieuwe doorsteek tussen de terreinen van Gandae en Elia brengt de fietsers naar de Gaardeniersweg en -brug.





UITRUKWEG BRANDWEER



afweging van de 2 voorliggende voorstellen:

1. Via de UCO-site

- + Is het makkelijkst inpasbaar binnen het huidige RUP
- Verschillende gevaarlijke kruisingen met fietsers
- De weg snijdt doorheen het Bloemekenspark
- De verblijfskwaliteit van het park zal hier zonder meer onder leiden
- Lange bochtige uitrukweg
- Aansluiting op tramstelplaats is op de plek zeer onzeker

2. Langs OVB & Elia

- + Kortste weg richting ingang tramstelplaats
- + Ook ontsluiting via de Gaardenierbrug mogelijk
- + Plannen van FNO liggen nog niet vast en kunnen hier beter rekening mee houden in vergelijking met het Bloemekenspark
- Snijdt doorheen een uitloper van het Bloemekenspark
- Onzekerheid of dit binnen de interpretatiemarges RUP valt
- Onzekerheid omtrent mogelijkheid tot verwerving gronden OVB en wetgeving (Infralux) van de uitrukweg

Vandaag (beeldje links):

- De brandweerwagens moeten het verbindingskanaal oversteken om dan via de Gasmeterlaan terug te keren richting de Wiedauwkaai. Hiermee wordt tijd verloren. Er is geen rechtstreekse uitrukkingsweg naar het Noorden

Nieuw voorstel via de UCO-site (beeldje rechts):

- Het voorstel dat nu door de brandweer naar voren wordt geschoven en in het RUP Bruggen naar Rabot is opgenomen is om vanaf de brandweer, door het Bloemekenspark via de ontsluiting van de UCO-site naar de nieuwe tramstelplaats te trekken.
- Het belangrijkste nadeel van dit voorstel is uiteraard dat het Bloemekenspark doorkruist moet worden door deze weg. Er moet minstens tweemaal gekruist worden met de paden en de functionele fietsroute. De weg verdeelt het park verder.
- Een bijkomende vraag is ook of er een brandweerroute te voorzien is in de plannen van de nieuwe tramstelplaats.
- De nieuwe ontsluitingsweg vraagt een zeer bochtig en complex parcours. Op de UCO-site zal de uitrukweg gecombineerd moeten lopen met de gewone ontsluiting. De brandweerwagens worden dus gemengd met de vrachtwagens en auto's van de UCO-site en van het containerpark. Er moet in detail bekeken worden wat de uiteindelijke tijdswinst zal zijn van dit traject tov het huidige traject.
- De uitrukweg zal tenslotte een niet te onderschatten impact op het welzijn van de specifieke werknemersdoelgroep hebben.

> **Deze route via de UCO-site kan, gezien al deze nadelen, zeker niet als een reguliere uitrukweg gebruikt worden. Het kan enkel als alternatief dienen in het uitzonderlijke geval dat de andere uitrukwegen geblokkeerd zijn.**

> **Verder moet er op grotere schaal bekeken worden of het niet mogelijk is om de route helemaal te vermijden en dus een alternatief te vinden.**

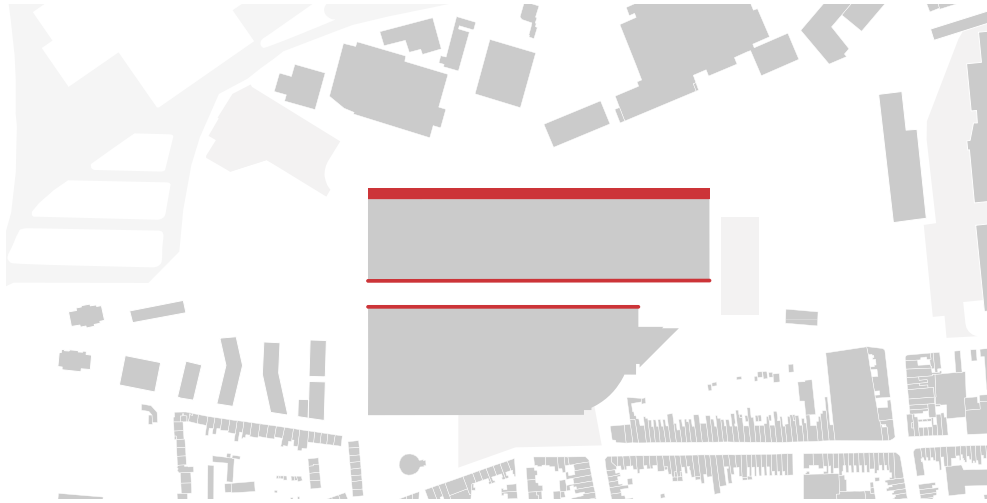
- Hiernaast wordt het voorstel om via de UCO-site te gaan afgewogen tegen een tweede voorstel via FNO en parallel aan het fietspad langsheen Elia.

RANDEN: ORIGINELE BAKSTENEN GEVELS

- De oude bakstenen gevels willen we maximaal behouden.
- Op bepaalde plekken zijn deze gevels beschadigd. Hier zal herstelling nodig zijn.
- De gevel naar de wijk toe heeft een regelmatig patroon van ramen en openingen. Langs de zijgevels van het UCO-gebouw zijn bijkomende openingen niet nodig.



RANDEN: NIEUWE GEVELS EN LUIFEL LANGSHEEN DE ONTSLUITINGSSTRATEN

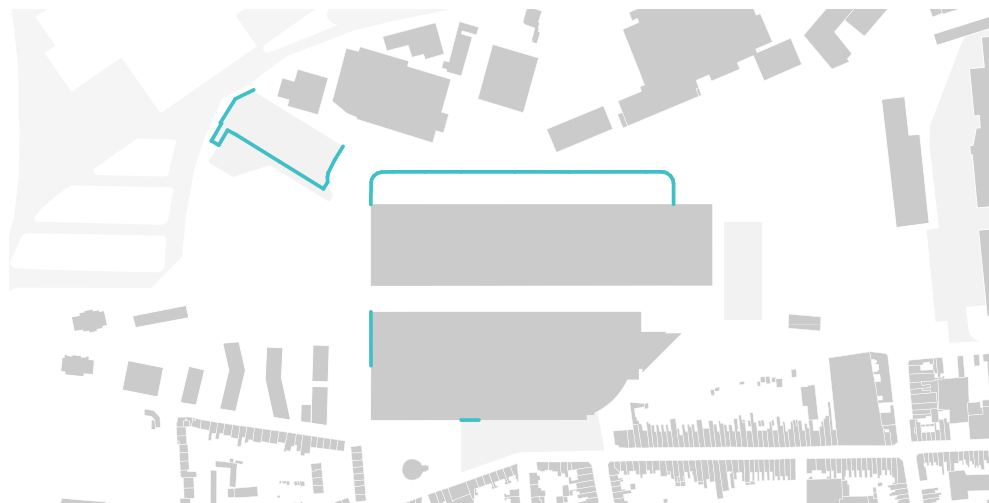


- Langsheen de 3 nieuwe gevels van de UCO-cluster willen we een nieuw, hedendaags gezicht geven aan het gebouw. Met een materiaal dat contrasteert met de bakstenen gevels.
- Gezien de toch wel industriële functie van de UCO-cluster mag dit materiaal ook wel een functionele en industriële indruk geven.
- Anderzijds zitten we niet op een afgelegen bedrijventerrein, maar in het midden van de stad met een ambitieuze sociale economiecluster die nieuw leven zal proberen te blazen in de verlaten UCO-site. Het materiaal moet dus ook een uitstraling, een gezicht geven aan de nieuwe UCO-cluster. Speels, hedendaags, licht,...
- De gevels hebben geen dragende functie. We kunnen kiezen voor een lichte bekleding in hout, metaal, beton,...
- De gevel moet voldoende transparant zijn op elk van de verdiepingen. Zeker op de gelijkvloerse verdieping naar de UCO-straat toe is dit belangrijk om een voldoende levendige plint te krijgen. We vermijden blinde anonieme gevels.
- Er moet zeker een afstemming gebeuren tussen de verschillende bedrijven. Elk bedrijf kan eventueel wel zijn eigen identiteit naar voren brengen, maar dit moet gebeuren binnen een totaalontwerp.
- De luifel aan de toeleveringskant is een doorlopend element over de volledige lengte van de oostgevel.



RANDEN: AFSLUITING VAN DE BUITENRUIMTES

- De buitenruimtes van de bedrijven en van het containerpark nemen heel wat plaats in. Deze ruimtes moeten afgesloten kunnen worden om de gestockeerde elementen te beschermen. Toch mag het zeker niet de bedoeling zijn om deze ruimtes helemaal visueel af te sluiten, bv. met een volle muur. Dit zou de UCO-site visueel een heel stuk verkleinen.
- Binnen deze buitenruimte gebeurt heel wat opslag, ook afval. Dit is niet altijd even fraai om zien en kan een rommelige indruk geven aan de site.
- De afsluitingen zoeken dus een evenwicht tussen voldoende afgesloten en voldoende transparant.



RANDEN: RUIGTES ALS BORDERS IN HET PARK



- Het bedrijventerrein is publieke ruimte. Het wordt dus niet afgesloten als geheel. Toch lijkt het ons belangrijk om het park een veiligheidsrand naar het bedrijventerrein toe te geven.
- We doen dit door randen aan het park in de vorm van ruigtes te voorzien. Dit zijn plekken die maar om de 3 tot 5 jaar gemaaid worden. Hierdoor ontstaat hier een ondoorwaadbare vegetatie. Een natuurlijke grens.





JAN YOENS VANDAAG

De Jan Yoens ontwikkeling bestaat uit 10 woongebouwen en één senioren-clubhuis. Van deze 10 gebouwen zijn er 3 hoogbouwvolumes van 7-8 bouwlagen. De overige 7 lagere volumes zijn allemaal 3 bouwlagen hoog. Het zijn deze lagere volumes en het senioren-clubhuis die afgebroken zullen worden en door een nieuwbouwontwikkeling worden vervangen. Wij onderzoeken in dit hoofdstuk hoe de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de UCO-site en het Bloemekenspark best vormgegeven wordt.

HUDIGE OPPERVLAKE AF TE BREKEN

- Totaal Bruto opp: $6.867 \text{ m}^2 + 108 \text{ m}^2$ senioren-clubhuis

GEVRAAGD NIEUWBOUW

- 58: 1-slaapkamer-appartementen
- 58: 2-slaapkamer-appartementen
- $116 \text{ wooneenheden} \times 110 \text{ Brutto m}^2 / \text{wooneenheid} = 12.760 \text{ m}^2$

De woonoppervlakte stijgt dus van 6.867 m^2 naar 12.760 m^2 . Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie. Er zal onderzocht moeten worden of de site dit kan dragen.

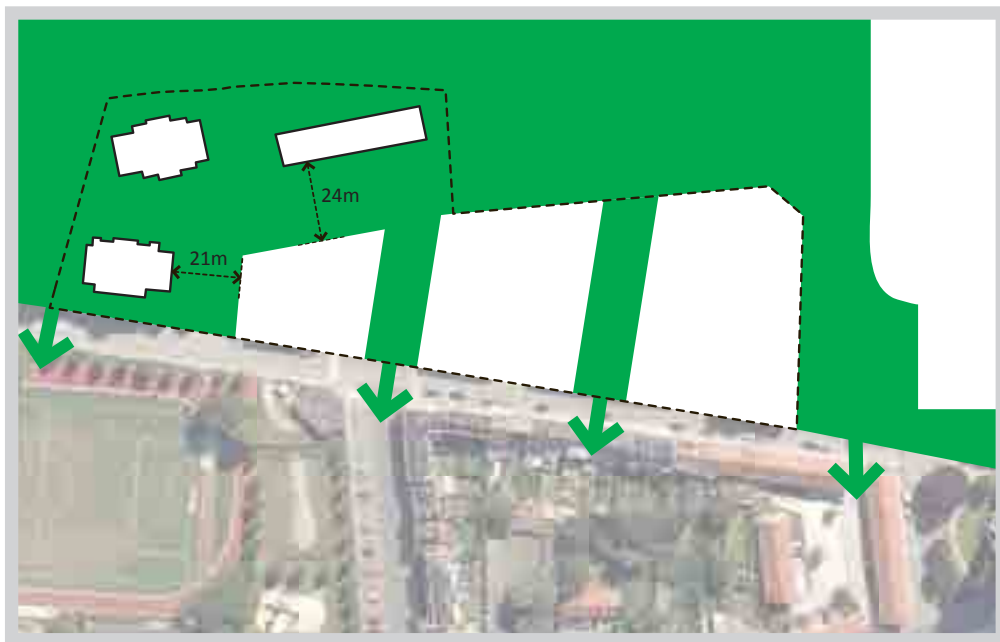


JAN YOENS UITGANGSPUNTEN

We definiëren een aantal algemene uitgangspunten die we vervolgens aan de hand van een voorbeeld ontwerp zullen testen.

PARK VERBINDEN MET DE WIJK

De Jan Yoensontwikkeling heeft een zeer strategische ligging tussen het noordelijke deel van het Bloemekenspark en de Bloemekenswijk. Vandaag staan de gebouwen parallel aan de straat. Ze vormen een grens tussen wijk en park. Om het Bloemekenspark optimaal te laten functioneren is het belangrijk om de relatie met de wijk zo direct mogelijk te maken. Onze eerste ambitie is dus om het park en de parksfeer via de Jan Yoenssite zoveel mogelijk naar de Maïsstraat te brengen. Er worden over de kavel minimaal 2 doorsteken gemaakt van minimaal 16m breedte. Verder moet er ook voldoende afstand worden gehouden ten opzichte van de hoogbouwblokken die behouden blijven. De 45-graden-regel bepaald hier de bouwlijn.



PUBLIEKE FUNCTIES ALS SCHARNIER TUSSEN WIJK EN PARK

Op de gelijkvloerse verdiepingen van de hoeken van de gebouwen langsheen de publieke doorsteken zouden publieke of collectieve functies in de gebouwen geïntegreerd kunnen worden, bv. het seniorenclubhuis, een kinderdagverblijf of zelfs het wijkgezondheidscentrum. Deze functies op het gelijkvloers zorgen voor een levendige plint. Ze versterken de verbinding tussen park en wijk.



BOUWHOOGTES AFSTEMMEN OP DE OMGEVING

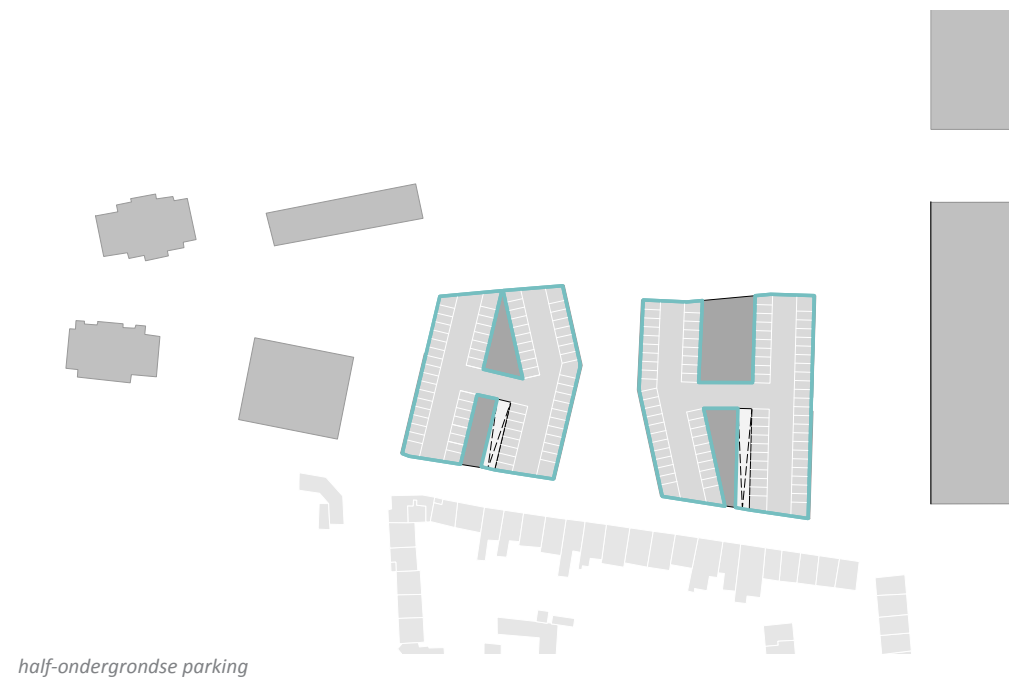
De woningen langs de Maïsstraat hebben twee bouwlagen + een dak (2+D). Met de nieuwe ontwikkeling willen we hierop aansluiten. Aan de kant van het park denken we dat de volumes wel wat hoger mogen. Hier gaan we naar 4 bouwlagen met een plat dak. Wat verderop in de Maïsstraat stopt de bebouwing en ligt de nieuwe ontwikkeling tegenover het sportcentrum. Hier kan de bouwhoogte langs de straat wel wat opgetrokken worden. In deze zone gaan we naar 4 bouwlagen met een plat dak. In het geval er voor een half-ondergrondse parkeeroplossing wordt gekozen wordt het aantal bouwlagen verhoogd met de hoogte van de parkeergarage boven het maaiveld.



PARKEREN MINSTENS HALF-ONDERGRONDS

We gaan uit van een parkeernorm van 0.6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Gezien de locatie van de Jan Yoensontwikkeling wordt er uitgegaan van minstens halfondergronds parkeren. Dit wil zeggen, ondergronds of half-ondergronds. Het half-ondergronds parkeren kan, met een verhoging van de gelijkvloerse verdieping, helpen om voldoende privacy te geven aan de woningen op de gelijkvloerse verdieping langs de publieke doorkijk. De toeritten tot de parkings worden binnen de bouwzones en zoveel mogelijk inpandig voorzien.





half-ondergrondse parking



referentiebeelden half-ondergrondse parking

JAN YOENS VOORBEELDVULLING



- We maken een voorbeeldinvulling om de hiervoor uitgezette principes te concretiseren. Uiteraard zijn er nog vele andere invullingen mogelijk.
- In dit voorstel gaan we uit van vier stroken van 12m diep en een volume tegenover het sportcentrum van 29m op 24m.
- De strooktypologieën zijn per twee geschakeld rondom een semi-private of collectieve tuin. Door de stroken loodrecht op de straat te plaatsen versterken we het open beeld in de straat. Alle woningen binnen de stroken krijgen een zuid-westelijke oriëntatie en kunnen langs deze zijde uitpandige terrassen (max 2m diep) voorzien. Aan de noordkant voorzien we de verticale circulatie die op elke verdieping 4 woningen bedient.
- Onder het gebouw en gedeeltelijk onder de collectieve tuin wordt er een half-ondergrondse parking voorzien. Het half-ondergronds parkeren kan, met een verhoging van de gelijkvloerse verdieping, helpen om voldoende privacy te geven aan de woningen op de gelijkvloerse verdieping langsheen de publieke doorsteken. De toeritten liggen centraal en takken aan op de Maïstraat.
- De bouwhoogte stijgt van 2 bouwlagen + een dak aan de straatkant naar 4 bouwlagen met een plat dak aan de parkzijde.
- Het meest noordelijk volume bestaat uit 6 appartementen per verdieping ontsloten door een verticale kern aan de noordzijde. Dit volume heeft 4 bouwlagen met een dak. Hieronder wordt geen ondergrondse parking voorzien. Het parkeren voor deze woningen kan mee opgenomen worden in de parkings onder de strooktypologie.
- In deze voorbeelduitwerking bekomen we een totale bruto bouwoppervlakte van 11.891m². Hierbinnen passen 113 appartementen en twee gemeenschapsfuncties (300m² en 360m²). De appartementen hebben een gemiddelde bruto oppervlakte van 100m².





zicht vanaf de watertoren



zicht in de collectieve binnentuin



overzicht

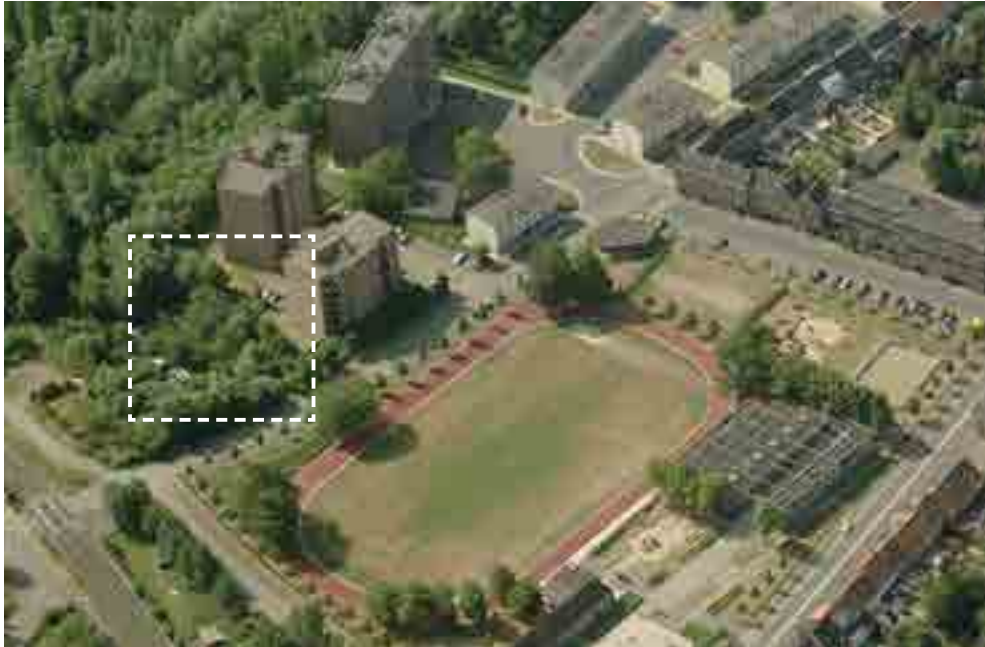


zicht in de Maïsstraat

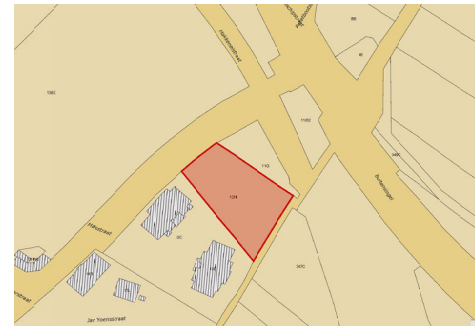
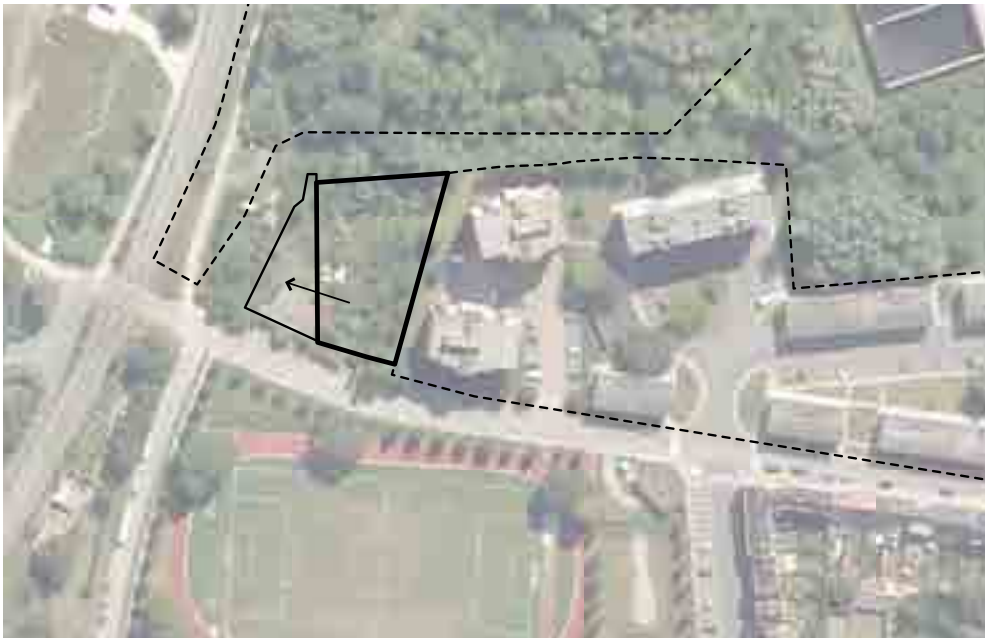


zicht vanuit het park naar de woonblokken

WIJKGEZONDHEIDSCENTRUM



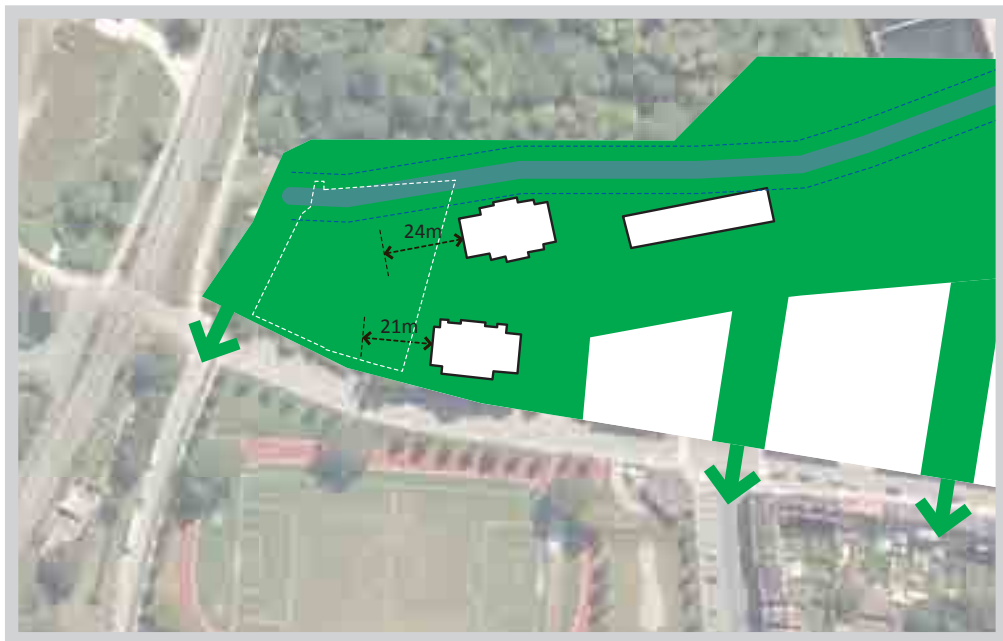
- Het Wijkgezondheidscentrum De Kaai heeft een stuk bouwgrond in eigendom aanpalend aan de UCO-site en de Jan Yoens site waarop ze een nieuwbouw wenst te realiseren. De vorm van het perceel zou echter kunnen geoptimaliseerd worden door het perceel uit te breiden met het aanpalende stuk, in eigendom van het OCMW.
- Op en rond dit uitgebreide perceel komen heel wat dingen samen. Het perceel sluit aan op de Jan Yoensontwikkeling. Dit is ook de noordelijke toegang van het Bloemenkenspark, aansluitend op de spoorwegovergang en het Westerringsspoor. De Lieve doorkruist ook een stuk van het perceel. De nieuwe invulling moet met al deze randvoorwaarden rekening houden.
- In dit document zullen we een aantal algemene ruimtelijke randvoorwaarden uitzetten om de nieuwe ontwikkeling af te stemmen op z'n context.



WIJKGEZONDHEIDSCENTRUM UITGANGSPUNTEN

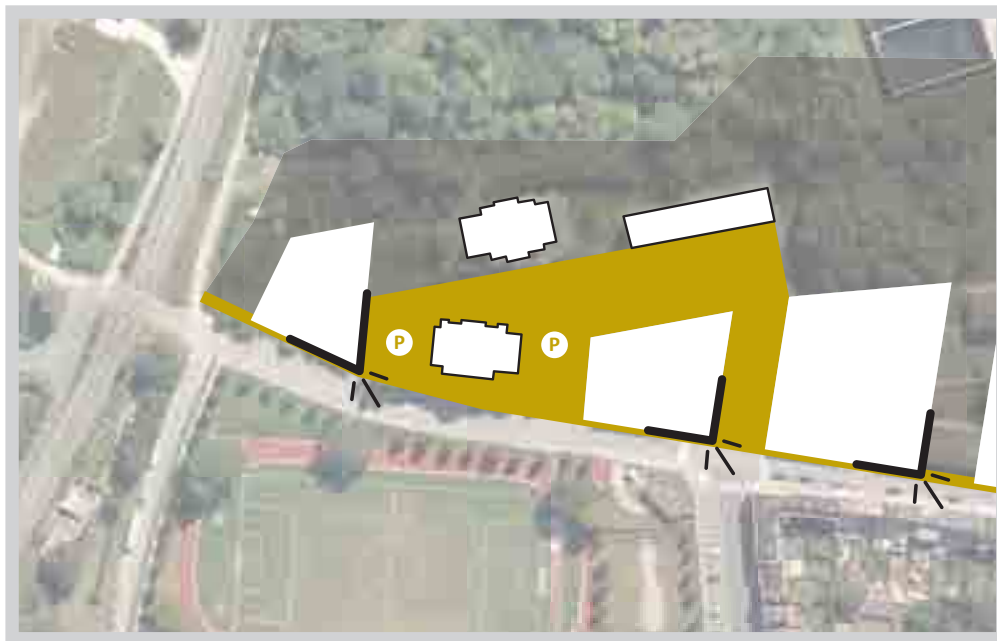
PARK VERBINDEN MET DE WIJK

Net zoals bij de Jan Yoensontwikkeling wordt ervoor gezorgd dat de invulling van de kavel de relatie tussen het park en de wijk niet in de weg staat. Vooral helemaal in het noorden is er de mogelijkheid om een noordelijke toegang voor het Bloemekenspark te creëren, aansluitend op de spoorwegovergang en het Westerringspoor. De nieuwe ontwikkeling moet ook voldoende afstand houden (45 graden-regel) ten opzichte van de Jan Yoens hoogbouwblokken. Tenslotte is er ook nog de Lieve die een stuk van de kavel doorkruist. Als we de Lieve voldoende ruimte willen geven (5 meter voor de waterloop + 2x5 meter voor groene oevers) dan heeft dit ook repercussies op de bebouwbaarheid van de totale kavel. Door al deze randvoorwaarden blijft er eigenlijk maar een gedeelte van de kavel over die echt bebouwbaar is.



PUBLIEKE FUNCTIES ALS SCHARNIER TUSSEN WIJK EN PARK

Analoog als voor de publieke functies gekoppeld aan de Jan Yoensontwikkeling wordt het gebouw van het wijkgezondheidscentrum op de hoek tussen de Maïsstraat en de doorgang naar het park geplaatst. Deze publieke functie op het gelijkvloers zorgt voor een levendige plint. Ze versterkt de verbinding tussen park en wijk. Tussen de Jan Yoensblokken die bewaard blijven voorzien we een meer verharde aanleg. Deze aanleg zou kunnen doorlopen tot aan het wijkgezondheidscentrum. Het parkeren aan de bestaande blokken wordt op een kwalitatieve manier in deze aanleg geïntegreerd. Ook het parkeren, noodzakelijk voor het wijkgezondheidscentrum zou mee opgenomen kunnen worden.



EEN GEZICHT NAAR HET PARK

In het noordoosten grenst de kavel aan het Bloemekenspark. Hier is het belangrijk om een gepast gezicht aan de ontwikkeling te geven. Dit mag zeker geen achterkant worden. Door bijvoorbeeld aan deze kant van het wijkgezondheidscentrum een tuin te voorzien kan een gepaste relatie gemaakt worden naar het park toe. De ontwikkeling van het wijkgezondheidscentrum zal dus een alzijdige ontwikkeling moeten zijn, zonder achterkanten. Elke grens is belangrijk.



- We hebben een voorbeeldinvulling gemaakt op basis van deze principes.
- We houden rekening met een gebouw van ongeveer 450 m² (Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de investeringssubsidie en de bouwtechnische en bouwfysische normen voor de preventieve en de ambulante gezondheidszorg).
- We voorzien een gebouw met een footprint van ongeveer 270 m². Het programma zal dus over minstens 2 bouwlagen moeten worden georganiseerd. Naar het park toe voorzien we een grote tuinzone. Het parkeren wordt georganiseerd tussen het nieuwe wijkgezondheidscentrum en de bestaande Jan Yoensblokken.



6.

CO-PRODUCTIE

CO-PRODUCTIE OP 2 SPOREN

In de projectdefinitie van de conceptstudie werd een co-productieproces op twee parallelle sporen vooropgezet:

- *“Coproductie van de SE-cluster met de toekomstige gebruikers: Het ontwerpteam zal bij de uitwerking van het concept voor het UCO-gebouw de toekomstige gebruikers van het gebouw (SE-bedrijven) nauw betrekken. De ontwerper zal “onderhandelend ontwerpen” met de toekomstige gebruikers, zodat het resultaat van de conceptstudie zo goed mogelijk aansluit bij de werking van de bedrijven en de leefwereld van de (specifieke doelgroep van) werknemers.*
- *Coproductie van de publieke ruimte en voorzieningen met de toekomstige gebruikers en omwonenden: In samenspraak en samenwerking met de lokaal coordinator van de stad Gent worden de wensen van de omwonenden en de toekomstige gebruikers betrokken bij het ontwerp van de publieke ruimte en de inplanting van buurtvoorzieningen. De coproductie wordt tijdens de conceptstudie aangezet door een dialoog met enkele intermediairen die de behoeftes van de buurt goed kennen zodat een breder participatieproces zich in een volgende fase hierop kan enten.*
- *Het is van belang dat de bovenstaande coproductieprocessen elkaar raken zodat het tot een mentale samenwerking kan komen tussen de verschillende doelgroepen. De ontwerpers zullen initiatief nemen bij het organiseren van deze kruisbestuiving.”*



CO-PRODUCTIE TIJDENS DE CONCEPTSTUDIE

SE-BEDRIJVEN

Tijdens de conceptstudie is er een intensieve samenwerking geweest met de toekomstige gebruikers. Deze bedrijven zijn de voornaamste gebruikers van het toekomstige bedrijvenpark. Zij zullen het management ervan op zich nemen. Enerzijds werd hun stem vertegenwoordigd door de dienst werk tijdens alle werk- en begeleidingsgroepen, anderzijds zijn de bedrijven georganiseerd in een eigen stuurgroep waar verschillende keren het project in de maak is voorgesteld en besproken.

- **30/08: overleg SE-bedrijven:** op deze eerste startvergadering werden, bij wijze van startschot, de ideeën van het offertedocument toegelicht. Elk van de bedrijven stelde zichzelf voor en ook de eigen ruimtebehoeftestudie die VEKMO in opdracht van de bedrijven had opgemaakt, werd voorgesteld. Tegelijkertijd was ook het architectenteam van het Balenmagazijn aanwezig.
- **02/09: bezoek SE-bedrijven:** Elk van de sociale economiebedrijven werkt met een eigen doelgroep van werknemers en oefent eigen activiteiten uit. Om de specifieke eisen van elk van de bedrijven beter te leren kennen zijn we op deze dag elk van de SE-bedrijven uitgebreid gaan bezoeken.
- **19/09: bezoek feestelijkheden:** In de eerste fase van de conceptstudie was het de bedoeling dat ook de dienst feestelijkheden van de stad Gent naar de UCO-site zou verhuizen. Ook aan deze dienst is er een bezoek gebracht.
- **29/09: bezoek OCMW/OTC:** Ook de dienst OTC van het OCMW zal naar de UCO-site verhuizen en ook met hen is er een apart overleg geweest waarbij onder andere de bouwplannen werden toegelicht.
- **18/10: overleg SE-bedrijven:** Op dit overleg werden de voorstellen van begeleidingsgroep 3 voorgelegd en bediscussieerd. Het ging voornamelijk over de globale organisatie van de bedrijvencluster en de ontsluiting ervan.
- **03/11: overleg SE-bedrijven:** Op dit moment werden enerzijds de beslissingen van het politiek overleg uitgelegd, aangezien die toch wel wat repercussies hadden op de organisatie van de bedrijvencluster. Anderzijds werd ook een gedetailleerd voorkeurscenario voor de bedrijvencluster naar voren gebracht. Op basis van dit gesprek was het mogelijk om de nodige aanpassingen te doen om tot een gedragen eindscenario te komen.
- **16/02: eindpresentatie:** Ook op de eindpresentatie die plaats vindt in de gemeenteraadszaal van de stad Gent zijn de sociale economiebedrijven uitgenodigd.

Naast al deze momenten zijn er ook nog tussentijdse vergaderingen geweest tussen de verantwoordelijke van de dienst werk, die alle werk- en begeleidingsgroepen mee gevolgd heeft, en de sociale economiebedrijven. De resultaten hiervan werden ook altijd meegenomen.

INTERMEDIAIREN BLOEMEKENSWIJK

Vanuit de ervaring van de coördinator voor de Bloemekenswijk van de dienst gebiedsgerichte werking werd een lijst van een aantal mensen uit de wijk samengesteld. Deze lijst van intermediairen bestaat uit mensen die op één of andere manier actief aan de ontwikkeling van de wijk deelnemen. Omwille van de beperkte termijnen van de conceptstudie was het moeilijk om een brede bewonersparticipatie voor de hele wijk te organiseren. Deze groep van intermediairen is dus qua samenstelling niet perse representatief voor de bewoners van de Bloemekenswijk, maar samen weten ze wel wat er leeft binnen de wijk. De mensen van gebiedsgerichte werking en buurtwerk van de Bloemekenswijk vulden deze kennis aan. Vooraf aan de conceptstudie werden ook al een aantal participatie-initiatieven ondernomen in het kader van de ontwikkeling van de UCO-site, onder meer een bevraging van de intermediairen van de Bloemekenswijk in mei-juni 2011.

- **10/09: participatiemoment Bloemekenswijk:** Op een eerste participatiemoment is er met de groep een wandeling gedaan op de UCO-site. Op deze wandeling werden de mogelijke potenties van de toekomstige ontwikkeling van de site voor de wijk overlopen. Aansluitend was er een presentatie in het buurtcentrum. Eerst werd het proces algemeen toegelicht en de rol die de bewoners van de Bloemekenswijk hierin zouden kunnen spelen. Vervolgens werden de principes van het offertedocument toegelicht en bediscussieerd. Op basis van deze discussie en verdere gesprekken heeft deze groep op heel korte termijn een gecoördineerd advies bewoners – intermediairen opgemaakt dat door Lise Hullebroeck van GGW gepresenteerd werd op de tweede begeleidingsgroep. De krachtlijnen van dit gecoördineerd advies waren:
 - Recuperatie groen en open ruimte (het park van de laatste kans)
 - De site als hefboom voor de buurt en sociale economie
 - Bereikbaarheid versus verkeersafwikkeling

- **19/12: participatiemoment Bloemekenswijk:** Op dit moment werd de stand van zaken van de conceptstudie nog eens toegelicht en de beperkte groep aanwezigen hebben hier een aantal bedenkingen op geformuleerd. De bedenkingen werden meegenomen naar het volgende politiek overleg. Op deze avond was ook Bert Boone van Con Brio, één van de sociale economiebedrijven, aanwezig. Hij gaf een korte toelichting door over het proces dat de bedrijven nu aan het volgen zijn om tot een juridische structuur te komen. Deze juridische structuur legt de samenwerking en de manier waarop het bedrijvenpark gemanaged zal worden. Dit was dus een eerste ontmoeting tussen sociale economiebedrijven en de wijk. Er is eveneens beperkt nagedacht over wat de coproductie tussen bewoners en/of verenigingen en bedrijven concreet zou kunnen inhouden.



MOGELIJKHEDEN VOOR DE WIJK IN HET UCO-PROJECT

VANUIT DE WIJK

19/12: participatiemoment Bloemekenswijk: Opzet was met de aanwezigen ideeën rond buurtbeheer en co-productie uit te diepen. Gezien de gevorderde tijd werd de methodiek aangepast. Aanwezigen kregen de vraag hun prioriteiten te leggen in de reeds geopperde ideeën (met de mogelijkheid nieuwe ideeën mee te geven). Elke deelnemer krijgt vijf bollen (drie groene en drie rode) die hij kan plakken, al dan niet verspreid, over 17 ideeën.

- gebruik van bedrijfsrestaurant (bewoners spreken liever van een sociaal restaurant) 6 bollen pro
- expo-ruimte (vijf bollen pro) en sociaal culturele activiteiten (vier bollen pro) scoren ook vrij hoog
- wekelijkse markt vijf bollen contra is ook vrij uitgesproken
- scoren 3 bollen pro: gebruik atelierruimtes, speeltheek met ontmoetingsplek voor jonge ouders, kinderopvang (ook 1 bol contra), kringwinkel, fietsherstelplaats
- scoren 1 bol pro: avondlessen, maaltijden aanhuis bij bewoners leveren, boodschappendienst

VANUIT DE SE-BEDRIJVEN

- De SE-bedrijven hebben zelf ook nagedacht wat ze voor de buurt zouden kunnen betekenen. Zie ondermeer de VEKMO-presentatie van 30/08/2011. Naast het programma van eisen van de verschillende SE-bedrijven worden eveneens een aantal mogelijkheden geschetst zoals gebruik van de parking na de werkuren, gemengd gebruik Balenmagazijn, sociaal restaurant – afhaalpunt, bakkerij, oplaadpunt voor elektrische auto's en fietsen, tankstation voor biobrandstof, kringloopwinkel, fietsherstelpunt,....
- Ook in de engagementsverklaring die op 14/09/2011 door alle SE-bedrijven is ondertekend op de UCO-site is er aandacht voor de buurt.
- In de samenwerkingsovereenkomst van 21 juni 2011 die tussen de SE-bedrijven werd afgesloten staat ondermeer in artikel 8: 'bij de projectontwikkeling zullen de SE-partners de andere stakeholders maximaal betrekken, inzonderheid de doelgroepwerknemers, de andere gebruikers van de site en de (buurt)bewoners.'
- Ook de projectfiche op 24 juni 2011 ingediend bij het Vlaams Subsidieagentschap voor Werk en Sociale Economie in het kader van de oproep 2011 'pilotprojecten coöperatief ondernemen' verwijst eveneens uitdrukkelijk naar mogelijkheden tot coproductie. Dit ondermeer bij punt 1 (een vernieuwd businessmodel voor coöperatief ondernemen) en punt 3 (kwaliteitsverbetering van het leven in de Bloemekenswijk) en bij de beoogde klantendoelgroepen (punt 3 bewoners)

VANUIT DE CONCEPTSTUDIE

- Balenmagazijn als gedeelde infrastructuur van de bedrijven (onderlinge co-productie)
- infrastructuur die ook gebruikt kan worden door de buurt (co-productie buurt-bedrijven) :
 - Bedrijfsrestaurant te gebruiken door alle bedrijven
 - Polyvalente ruimtes die s'avonds of tijdens het weekend door derden gebruikt kunnen worden bv. vergaderzalen, de grote ruimte van het bedrijfsrestaurant, eventueel de keuken (bv voor kooklessen....)
 - ...
- Mogelijke bedrijfsfuncties met return naar de buurt :
 - fietsherstelplaats
 - verkoop van producten
 - joboriëntatie-centrum
 - ...
- Groenzones voor personeelsleden en bewoners (gemengd gebruik) De coproductie kan op termijn ook verder vorm krijgen door de groenzones, parken, openbare ruimte... samen met de buurt te gaan ontwerpen of invulling te geven.
- Fietspad doorheen de site : toegankelijkheid van site voor de buurt
- Tewerkstellingsmogelijkheden voor buurtbewoners

De co-productie binnen dit project houdt uiteraard niet op met de conceptstudie. Pas nu wanneer de projecten concreter worden wordt de uitwisseling pas echt interessant. Er zijn een aantal thema's waar rond zeker verder gewerkt kan worden:

- INVULLING EN UITWERKING PUBLIEKE RUIMTE EN BUURTPARK: In de conceptstudie worden een aantal grote visielijnen uitgezet omtrent de publieke ruimte en het park. De concrete invulling en uitwerking van het ontwerp voor deze ruimtes is echter nog niet bepaald. Dit is het thema bij uitstek om in samenspraak met de buurt uit te werken. Welk soort park wordt er nagestreefd? Welke functies moet het park bevatten? Streven we eerder een natuurlijk en avontuurlijk park na of eerder een open park met veel multifunctionele open ruimte? Wat voor plein moet het voorplein voor het UCO-gebouw worden? Op welke activiteiten moeten het park en het plein voorzien zijn?
- INVULLING EN UITWERKING BALENMAGAZIJN: Het balenmagazijn is niet alleen een centrale ontmoetingsplaats voor de verschillende sociale economiebedrijven, het is ook het punt waar de sociale economiecluster zijn gezicht aan de wijk kan laten zien. Voor de interactie in het nieuwe project zijn reeds aanzetten gedaan, maar hier kan in de toekomst zeker nog verder op worden gewerkt.
- BUURTGERICHTE FUNCTIES BINNEN SE-CLUSTER: De activiteiten van de sociale economiebedrijven sluiten soms aan op noden in de buurt (bv. fietsherstelplaats). Anderzijds kan het ook zijn dat de SE-bedrijven soms gelijkaardige noden hebben als de buurtbewoners (bv. Cambio-standplaats). Ook tewerkstelling van buurtbewoners kan als een onderdeel van dit thema worden gezien.
- MANAGEMENT EN ONDERHOUD: Wanneer ruimtes bijvoorbeeld gemeenschappelijk worden gebruikt of functies gemeenschappelijk worden voorzien dan moet dit ook goed geregeld worden. Er is dus niet alleen werk aan de hardware (welke functies waar?) maar ook aan de software (hoe? Wanneer? Wie?).

7.

VERVOLG

VERVOLG

In dit hoofdstuk doen we een aanzet voor een aantal vervolgoopdrachten om het UCO-project tot een goed einde te brengen. Ten eerste zijn er een aantal studies nodig om bepaalde onzekerheden verder uit te klaren. Op basis van de conclusies uit deze studies kunnen dan concrete projecten worden uitgetekend.

OPMAAK BEDRIJFSVERVOERSPLAN

- Wat betreft mobiliteit zijn er nog heel wat onzekerheden die verder bestudeerd moeten worden. Hiervoor is besloten om samen met de bedrijven een bedrijfsvervoerplan op te maken.
- Hoe groot de knelpunten ook zijn ten opzichte van ontsluiting van gemotoriseerd verkeer, zo groot zijn de potenties voor de duurzame verplaatsingswijzen: nabijheid van een dense woonwijk, maakt dat heel wat personeel in de onmiddellijke nabijheid kan gevonden worden; de site is goed ontsloten op de stamlijnen van het openbaar vervoer (Lijn 1 E. Van Beverenplein); de ontsluiting van de site naar het grootstedelijke fietsroutenetwerk is volop in uitvoering. Deze troeven maken het mogelijk een meer duurzame modal split na te streven.

GEBOUWENSTUDIE

- Er is een eerste audit gedaan van de bouwfysische en structurele kwaliteit van het bestaande gebouw op basis van visuele waarneming en bestaande documenten en onderzoek. Er zijn echter nog te veel onzekerheden om definitieve beslissingen te nemen over het al dan niet bewaren van delen van het bestaande gebouw. Bouwfysische, structurele, functionele, economische en ecologische overwegingen spelen hierbij een rol.
- Het parkeren zal in een nieuwbouwvolume binnen de gebouwenzone worden voorzien. De resultaten van de gebouwenstudie zullen dus ook belangrijke effecten hebben op de keuze voor de locatie van het parkeervolume.
- In de gebouwenstudie zal meer in detail gekeken moeten worden naar het potentieel voor hemelwateropvang (afhankelijk van de dakoppervlakte) en –hergebruik (afhankelijk van o.a. aantal toiletten en andere functies waarvoor laagwaardig water volstaat). Op basis hiervan kan ook de benodigde resterende buffercapaciteit berekend worden.
- Verdere uitwerking van de nieuwbouw kantoorgedeelten moet in de gebouwenstudie gebeuren. Het zou interessant zijn om in de gebouwenstudie ook de mogelijkheid van nieuwbouw passiefbouw kantoren op te nemen in de financiële berekening. Bij renovatie stelt de nota laagenergie- en passiefbouw dat een haalbaarheidsstudie (technisch en financieel) moet

uitwijzen wat het optimale energieprestatieniveau is en hoe hernieuwbare energie ingezet kan worden.

STUDIE BRANDWEERWEG

- De brandweer blijft vragende partij om via de bedrijventerreinen Nieuwe Vaart/ Wiedauwkaai een vlotte secundaire uitrukweg te krijgen naar de Wiedauwkaai. In het politiek overleg is besloten om alle mogelijke alternatieven, om deze piste doorheen het Bloemekenspark te vermijden, te onderzoeken. De resultaten van deze studie zullen een belangrijke uitwerking hebben op het ontwerp van de publieke ruimte op de UCO-site.

OVERLEG PRIVATE ACTOREN

Om de principes uitgezet in deze conceptstudie te realiseren komen een aantal private gronden rondom de UCO-site in beeld:

- Om een goede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te waarborgen zal er ontsloten worden in de oostelijke richting, op de grens tussen twee burens. Dit zijn twee private bedrijven, namelijk Immopar en Gandae. De gesprekken met deze bedrijven zullen opgestart moeten worden.
- Anderzijds wordt er ook geijverd om de link tussen de site en de wijk te maximaliseren. Om dit te verzekeren is het aangeraden om een stuk kavel van de voormalige directeurswoning in het project op te nemen. Ook het gesprek met de eigenaar van deze kavel moet opgestart worden.

DUURZAAMHEID

Er zou ook gedacht kunnen worden een aantal aspecten omtrent duurzaamheid in een aparte studie onder te brengen:

- identificeren van synergieën in de materialenstromen. De activiteiten die in het UCO-gebouw zullen komen, zijn gekend. Mogelijk kunnen levering van grondstoffen, afvalverwerking en/of –ophaling gemeenschappelijk geregeld worden of kan een reststroom van het ene bedrijf nuttig gebruikt worden door een ander bedrijf.
- Integraal waterbeheer
- ...

CO-PRODUCTIE MET DE WIJK

Zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven stopt de co-productie met de wijk niet met de conceptstudie. Er zijn nog vele aspecten die verder samen met de wijk kunnen worden uitgewerkt.

Op basis van de resultaten van de voorgenoemde studies en onderzoeken kunnen dan de concrete projecten opgestart of bijgestuurd worden. Het totaalproject valt uiteen in een aantal deelprojecten op en rond de site.

- PROJECT BEDRIJVENPARK SE-CLUSTER
- PROJECT BALENMAGAZIJN
- PROJECT PUBLIEKE RUIMTE UCO / PROJECT BLOEMENKENS PARK NOORD
- PROJECT LIEVE
- PROJECT FIETSPAD
- PROJECT SOCIALE HUISVESTING JAN YOENS
- PROJECT WIJKGEZONDHEIDSCENTRUM



BRUT

architecture urban design

Kiekenmarkt 33
francis de wolf
info@brut-web.be
www.brut-web.be

1000 Brussel
gunther slagmeulder
+32 (0)2 450 99 00
btw be 0899 144 864