

# Strategische richting en Visie

## DEEL 1 Eco-systeem

1. Bestaande potentierijke sites zoals de Arsenaalsite geven we een nieuwe gemengde invulling met respect voor het bouwkundig erfgoed. (Ruimte voor Gent, p. 66)
2. De Arsenaalsite wordt in 'Ruimte voor gent' gedefinieerd als toekomstig stedelijk knooppunt. Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen met hoogfrequente verbinding naar het centrum of concentrisch) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige mobiliteitsnetwerk. (uit: ruimte voor Gent, p. 170)
3. De Arsenaalsite (...) wordt heringericht tot een verweven stedelijke ruimte waar de klemtoon op economie ligt. (Ruimte voor Gent, p. 71)
  - De Stad Gent werkt in samenwerking met de NMBS een visie uit op de site met nadruk op economie, met aandacht voor de plek van de site in het grote geheel Gentbrugge/Ledeberg. De Arsenaalsite kan met haar waardevolle bestaande loodsen het raamwerk vormen voor een invulling met innoverende stedelijke maakbedrijvigheid, 'stedelijke werkplaatsen' (Urban Manufacturing) waarbij het om meer gaat dan het louter invullen van ruimtes met bedrijven op zich, maar om een eco-systeem en netwerk op de site van bedrijven die een meerwaarde betekenen voor de buurt en voor elkaar, waarbij het aspect opleiding en kennis een belangrijke plaats krijgt. (Beleidsnota Economie p. 26-27)
  - Van het aandeel bedrijvigheid wordt maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte voorzien voor kantoren, daarin inbegrepen de autonome kantoren en de kantoren gekoppeld aan andere functies op de site. .
  - De plek is ook uitermate geschikt voor duurzame, stedelijke logistiek die die zich focussen op het verduurzamen van 'the last mile' richting het stadscentrum. Dit kan op deze site, maar in beperkte mate. Daarom wordt de ruimte voorzien voor deze functie beperkt tot maximaal 10% van de bruto vloeroppervlakte van de totale economische ruimte.
3. Door de schaal van de bestaande gebouwen zien we bijzondere mogelijkheden voor onder andere startende (maak)bedrijven en 'doorschuifbedrijven', een strategie die toelaat om in te spelen op bedrijven met een veranderende ruimtevraag. De site kan een soort 'doorschuif- en witruimte' in de stad zijn die nooit af is en op het niveau van de hele stad een rol speelt. Wat toelaat om snel en gericht in te spelen op nieuwe maatschappelijke behoeften en wensen en bijhorende ruimtevragen. (Beleidsnota Economie p. 26-27)
4. Wonen maakt deel uit van de gemengde invulling en met een maximum van 30% van de bruto vloeroppervlakte, waarvan minstens 20% sociaal wonen en 20% betaalbaar wonen (budget huur), zoals omschreven in de beleidsnota Wonen.

5. Socio-culturele programma's en voorzieningen (kinderopvang, cultuurbeleving bvb. verbonden aan het erfgoed, horeca, handel, sportinfrastructuur...) en overheidsinitiatieven (jobpunt, werkwinkel, ...) zullen in beperkte mate deel uitmaken van de nieuwe invulling, maar als component van het eco-systeem een belangrijke meerwaarde betekenen.
6. De site evolueert naar een ecosysteem voor bedrijven en voor de buurt. Binnen een 'ecosysteem' zitten entiteiten die elkaar versterken, door onderlinge wisselwerking. Om dit goed uit te werken worden zowel voor de tijdelijke als voor de definitieve invulling van de site participatieve trajecten opgezet met alle belanghebbenden.

## DEEL 2 Instrumenten

### Erfgoed & Ruimte

1. Er wordt een visie ontwikkeld voor de volledige site waarbij elk deelproject de ambities van de globale visie ondersteunt. Uit deze visie voor de volledige site moet blijken dat het voorziene programma de draagkracht van de wijk niet overstijgt.
2. Elk deelproject moet ook in overeenstemming zijn met de verordenende kaders die op het moment van ontwikkeling gelden. Ook voor wat betreft bouwhoogte, wordt gewerkt binnen de geldende kaders, waarbij in Ruimte voor Gent verwezen wordt naar de 'tussenschaal' als de referentieschaal (6-9 bouwlagen met uitzonderingen tot 12 bouwlagen)
3. Op de site is nagenoeg het volledige historische bedrijfsproces dat zich voltrok in de gebouwen en op de terreinen nog duidelijk afleesbaar. De site heeft hierdoor een uitzonderlijke erfgoedwaarde die bij de herontwikkeling gerespecteerd dient te worden. Transformaties en nieuwe ontwikkelingen worden stedenbouwkundig en architecturaal met zorg en aandacht voor het patrimonium ontworpen.
4. Bij het uitwerken van de openbare ruimte wordt de erfgoedwaarde van de omgeving gerespecteerd. Er wordt gestreefd naar een balans tussen behoud, ontharding en nieuwe omgevingsaanleg waarbij de optimale logistieke werking en genereuze ruimte voor zachte weggebruikers op elkaar worden afgestemd.
5. Het ontharden van de site is één van de pijlers waar het ontwerp op dient te steunen. De verharding wordt beperkt tot het functionele minimum en heeft als voornaamste doel bij te dragen tot de toegankelijkheid van de site.
6. Pleinen en groenzones worden zoveel als mogelijk gebundeld zodat ze een groter geheel vormen en zo kunnen functioneren als wijkpark
7. Er wordt ingezet op functionele verweving onder andere door middel van vernieuwende typologieën waarbij het schakelen en stapelen van verschillende programma's het eco-systeem versterkt en win-wins worden nagestreefd.
8. Uitwisselingen op het vlak van energie, materiaal- en afvalstromen, edm. tussen de verschillende gebruikers van het ecosysteem worden maximaal nagestreefd.

### Beheer

9. Om de ambities van het ecosysteem voor bedrijven en buurt doorheen de tijd te bestendigen is er nood aan collectieve en flexibele beheersvormen voor de volledige site.

## Valorisatie

10. Voor de definitieve invulling wordt een maximale V/T van 1,1 aangenomen.
11. Bestaande en nieuwe delen van de site worden doorheen de tijd gelijktijdig ontwikkeld en in gebruik genomen.

## Tijd

12. Er wordt gestreefd naar een tijdelijke invulling die een link heeft met de definitieve invulling. Zo willen we ook dat er in tijdelijke situatie een ecosysteem ontstaat rond de thema's bedrijvigheid, onderwijs, gemeenschapsvoorzieningen en cultuur.
13. Daarnaast wordt er onderzocht in hoeverre de site in aanmerking komt voor het tijdelijk huisvesten van nightlife-activiteiten.
14. Binnen de huidige bestemming van de site kan al heel wat gerealiseerd worden. Enkel voor de programma-onderdelen 'wonen' en 'kantoren' is een planningsinitiatief nodig.

## Voorbehoud

15. Het spreekt voor zich dat de realisatie van de verschillende onderdelen van het programma voor de site telkens, voorafgaand aan realisatie, de nodige screenings en onderzoeken moet ondergaan (MER, mobiliteitsimpact, ...). De evaluatie binnen deze screenings moet positief zijn, om tot realisatie te kunnen overgaan.
16. In de conceptstudie Arsenaal is een referentieproject uitgewerkt, op basis waarvan deze krachtlijnen zijn opgemaakt. Deze krachtlijnen primeren op de uitwerking van het referentieproject.