



Afz.: RPSTED

De heer Sami Souguir
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke
Planning
Botermarkt 1
9000 GENT

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
7 maart 2022

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2022

Wijkstructuurschets Moscou - Vogelhoek – advies Gecoro

Geachte schepen

In haar plenaire vergadering van 9 november 2021 kreeg de Gecoro een eerste toelichting/stand van zaken over de opmaak van de wijkstructuurschets Moscou-Vogelhoek door Dieter Leysens en Oscar Broeckhoven (bureau 51N4E) en Simon Verledens (DSRP). Op de plenaire vergadering van 1 februari 2022 was er een tweede toelichting bij het ontwerp van wijkstructuurschets door Simon Verledens (DSRP). Op basis van deze toelichtingen, het ontwerp-eindrapport en de nota met aanbevelingen kwam de Gecoro tijdens plenaire vergadering op 1 maart 2022 tot het voorliggend advies.

Algemeen

De Gecoro onderschrijft de ambitie van de Stad om de wijk Moscou-Vogelhoek in samenspraak met haar bewoners en andere actoren te transformeren naar een volwaardige stadswijk. De wijkstructuurschets (WSS) komt tegemoet aan de verzuchtingen van de buurt. De Gecoro apprecieert verder de opbouw van het voorliggende ontwerp-eindrapport.

De focus ligt op de 4 hierna vermelde uitdagingen en 13 bijhorende aanbevelingen:

Uitdaging 1: Fricities en spanningen tussen bewonersprofielen

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
| <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



Uitdaging 2 : Verharde wijk met gebrek aan wijk- en woongroen

Uitdaging 3: Barrière-vorming, sluisverkeer en parkeerdruk

Uitdaging 4: Herontwikkeling van de spoorwegsites

De Gecoro kan zich vinden in de geformuleerde 4 uitdagingen en 13 aanbevelingen. In het advies wordt nader ingegaan op een aantal aspecten van de uitdagingen / aanbevelingen

In de WSS Zwijnaarde was er een duidelijk onderscheid tussen een synthesesedeel, dat door een goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen een beleidsstatuut krijgt, en aanvullende informatie die ter kennisgeving aan het college wordt voorgelegd. Dit maakt het voor de wijkbewoners duidelijk welke uitspraken in de wijkstructuurschets politiek worden gedragen en welke voorstellen vooral ter inspiratie in de wijkstructuurschets worden opgenomen. Ook in de WSS Moscou-Vogelhoek wenst de Gecoro een duidelijk onderscheid tussen wat de visie is, wat exemplarisch is, en wat echt gepland is voor uitvoering.

De WSS is zeer ambitieus, maar moet ook gefaseerd worden gerealiseerd. De aanknopingspunten voor het vervolgproces zijn een eerste stap. De Gecoro pleit ervoor om waar nodig voldoende financiële middelen te voorzien, zoals bijvoorbeeld voor een mogelijke aankoop van de spoorwegsites (zie verder in dit advies).

De Gecoro apprecieert de samenhang tussen deze WSS met andere beleidsdocumenten zoals Ruimte voor Gent en het groenstructuurplan, en ontwerpende onderzoeken zoals dat voor de Arsenaalsite.

Idealiter loopt de WSS parallel aan het wijkmobiliteitsplan, maar gezien de grote druk vanuit de NMBS-sites, is het goed om alvast een strategisch ruimtelijk kader voor Moscou-Vogelhoek uit te werken en aan visievorming te doen.

De Gecoro apprecieert de methodologie die ruimtelijk ontwerp en antropologische analyse verweeft. Meer specifiek het onderzoek naar de al aanwezige sociale initiatieven en diens ruimtelijke weerslag in deelbuurt Moscou geeft een goed beeld van de bewoners en gebruikers, diens noden en behoeften, en de kansen voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Zoeken naar nieuwe kansen voor medeverantwoordelijkheid namens de bewoners is een aandachtspunt. De fricties en spanningen zijn samen met het herwinnen van het

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
| <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.



vertrouwen in de overheid (na o.m. de recente ontwikkeling rond de Arsenaalsite), inderdaad een aandachtspunt. Evenzo steunt de verduurzaming van een wijk of een nieuwe ontwikkeling op ook een vertrouwen van de overheid in bewoners en actoren in de wijk. Werken aan een medeverantwoordelijkheid in partnerschap en bottom-based buurtbeheer zal (meer) langdurige slaagkansen hebben. In het verlengde van bv. Santo en Open Huis kan men gespreid over de hele wijk lokaal op zoek gaan naar kiemen en buurtplekken en engagement, naar het voorbeeld van de Standaertsite.

De Gecoro vraagt aanhoudende aandacht voor grensoverschrijdend overleg met de gemeenten Merelbeke en Melle. In het ontwerp is de fietsostrade F2 gepland. De Gecoro staat uiteraard positief t.o.v. deze geplande fietsostrade, maar stelt zich toch de vraag of er op het vlak van ontsluiting niet meer mogelijkheden dienen onderzocht zoals een OV- of sneltramverbinding.

Alhoewel de Dienst Economie bij het stadsbreed overleg wordt betrokken, blijft de Gecoro van oordeel dat het belangrijk is dat ook de economische actoren, bedrijven, die aanwezig zijn in het plangebied beter en directer worden betrokken en blijven. Niet enkel in het kader van de nieuwe ontwikkelingen vraagt de Gecoro om aandacht te hebben voor buurtfuncties en aanvulling voor een goede wijkuitrusting (zie verder onder 'woonprogramma').

Inhoudelijke suggesties

a. Ontharding

De Gecoro erkent de grote uitdaging/probleem dat er bestaat rond verharding in het plangebied. Immers 70% gemiddelde verharding in vergelijking met een Gents gemiddelde van 30%. De Gecoro ondersteunt de diverse, geplande maatregelen, onder meer in het bestaande weefsel. De grootste winst in de ontharding van de wijk ligt evenwel in de ontwikkelen sites. Mogen we veronderstellen dat bij de herbestemming van de sites de bebouwde oppervlakte in de toekomst wordt beperkt tot de huidige – te bewaren – gebouwen? En kan ook het (sociaal) wonen daarbinnen worden gerealiseerd?

b. PFAS-vervuiling

Intussen is ook een PFAS-vervuiling vastgesteld op het terrein van wijkpark De Porre. Gentenaars die binnen een perimeter van 500 meter hiervan wonen, krijgen het advies

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.



om geen grondwater te gebruiken behalve voor het doorspoelen van toiletten of het afspoelen van een terras. Wie dichterbij woont, binnen een perimeter van 100 meter, eet zelfs beter ook geen groenten, fruit of eieren uit eigen tuin meer. De Gecoro vraagt zich af of de WSS hier geen uitspraken over dient te doen, ten einde dit gebied te saneren.

c. Problematiek Brusselsesteenweg

De Gecoro erkent de complexe problematiek rond de veiligheid van de Brusselsesteenweg, op vlak van oversteekbaarheid, de aanwezigheid van de tramlijnen, de aanknopng van de stelplaats, het op- en afritcomplex. De Gecoro vraagt om deze problematiek nog beter in beeld te brengen. Een onrealistische sfeertekening zorgt immers enkel voor misinterpretaties of onmogelijke verwachtingen bij bewoners. De Gecoro vindt het een goed initiatief dat de stad Gent haar eigen visie over dit complex dossier proactief aan AWV heeft voorgelegd.

d. Woonprogramma

De Gecoro uit haar bezorgdheid over woonprogramma en vreest dat er te weinig ruimte is voor sociaal wonen. Dit was ook zo op de Arsenaalsite (zie Gecoro-advies van 10 mei 2021). De Gecoro vraagt of er op die manier geen kansen worden gemist om ook meer te doen over de woonnood, en dan vooral de nood aan betaalbaar wonen? Verder meent de Gecoro, zoals ook aangehaald onder de rubriek duurzame energie dat het nodig is om de renovatieopgave te benoemen in overleg met de Dienst Wonen. Voldoet bijvoorbeeld de tuinwijk in Moscou nog qua wooncomfort? Wordt er niet te veel naar bebouwingstypologie gekeken en te weinig naar sociale structuren, demografie en nieuwe woonwensen? In Gent is de vraag naar gemeenschappelijk wonen vrij hoog, dus zeker bij nieuwe ontwikkelingen dient er plaats te zijn voor gedeelde woonvormen, in gemengde formules van huur en koop, al dan niet op coöperatieve basis.

De vraag stelt zich hoe zal worden omgegaan met het aanbod van nieuwe woningen in de wijk. Een groei met 30% huishoudens (er is sprake van 700-800 nieuwe woningen) veronderstelt een goede mix, prioriteit voor de hoogste Gentse noden en wensen, meer inzet op collectief en meervoudig ruimtegebruik, op basisvoorzieningen. Bovendien ligt hier ook de opgave om de huidige bewoners te verbinden met de 'nieuwkomers' sic toekomstige bewoners. Het is ook een kans voor ruiloperaties en mutatie van de huidige bewoners naar meer aangepast en aanpasbaar wonen. De wijk telt vandaag 38% huurders en 35% is alleenwonend.

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

In de wijk is er nood aan meer kleinhandel en winkels voor dagelijkse voorziening op loopafstand. Bij herinrichting van de publieke ruimte zou een combinatie met 'lokale' niet-woonfuncties geschikt zijn bijvoorbeeld op de goed gelegen Werkhuisensite (kinderopvang, wijkcluster rond welzijn en gezondheid, ...).

Bij het verhogen van het woonaanbod is het een grote uitdaging om dit aanbod te verzoenen met het gebrek aan groene ruimte in de wijk en de eerder in dit advies geciteerde verhardingsproblematiek. In die zin kunnen groendaken een deel van de wateroverlast terugdringen en de hittestress verminderen.

e. Duurzame energie

De Gecoro merkt op dat er veel aandacht is voor klimaatadaptatie zoals onder meer ontharden, maar dat er niets wordt gezegd over duurzame/groene energie of bijvoorbeeld de mogelijkheden voor een warmtenet. Als vandaag de wijk nog volledig is uitgerust met een gemengde riolering vraagt de Gecoro of de Stad nog plannen heeft om een gescheiden stelsel te voorzien. Dat kan het momentum zijn om ook in de bestaande wijk meteen ook zo'n collectief net te voorzien dat aansluit op de warmte- en energievoorziening bij de herbestemming van de NMBS-site(s). Onder meer omdat de Stad een RUP plant zou het een gemiste kans zijn om een en ander niet mee te nemen. De Gecoro vraagt nadrukkelijk dat deze ambities zeker worden opgenomen in de verdere stappen.

Uit het belevingsonderzoek in Moscou, blijkt een groot aantal voormalige arbeiderswoningen dringend aan renovatie toe te zijn. Eén op vier van de woningen is gebouwd of gewijzigd de afgelopen 10 jaar, maar voor één op twee van de woningen is sinds 1983 geen renovatievergunning afgeleverd. Een collectieve renovatieoperatie en/of meer inzet vanuit 'Gent Knapt Op', eventueel gekoppeld aan 'Buurzame Stroom', mag op de agenda komen.

f. Mobiliteit

De Gecoro apprecieert de door de WSS vooropgestelde clustering van parkeerplaatsen, maar twijfelt of dit de verkeersdruk in de wijk zal terugdringen. De randparking is voor bewonersparkeren te ver afgelegen (op 750 m) om af te zien van je-auto-voor-de-deur of binnen de 100m. De Gecoro stelt vast dat in deze wijk, maar ook in andere wijken, bijzonder weinig geclusterd bewonersparkeren wordt voorzien en dat er weinig tot geen goede alternatieven voorhanden zijn om een duurzame modal shift naar fiets en openbaar vervoer te bekomen. De wijkaanpak zou zeker kunnen inzetten op autodelen.

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



Er zijn genoeg aanbieders in Gent om zo'n traject en voorziening te faciliteren. De Gecoro adviseert ook om het bewonersbereik binnen de straal van 300m vanuit de haltes in beeld (GIS) te brengen. Dit kan aantonen welke delen van de wijk onvoldoende worden bediend. De vlotte verbinding met de stad (lijn 2 en lijn 4) bevindt zich nu aan de rand van de wijk, en misschien bieden extra haltes en/of doortrekking van tram 2 wel meer vervoerscomfort. De lijn 20 Gent-Melle-Oosterzele doorheen de wijk van/naar Gent-Zuid rijdt slechts eenmaal per uur. Hier kan misschien de frequentie worden verhoogd op een kortere verbinding.

Een aantal mensen die tussen wijkpark De Porre en Ledeberg wonen zouden erg bezorgd zijn om een te extreme ingreep ten aanzien van de aanwezigheid van de auto in de wijk. Naast een gegarandeerde bereikbaarheid voor bijvoorbeeld laden en lossen, is het voor hen belangrijk dat alternatieve mobiliteitsvormen aantrekkelijk genoeg worden gemaakt. Echter, de in de raamwerkkaart voorgestelde verbindingstraten bestaan onder meer uit tweerichtingsverkeer met fietssuggestiestroken. Fietssuggestiestroken bieden geen juridische status (het betreft de toepassing van gemengd verkeer), noch fysieke bescherming voor fietsers. Bovendien worden fietsers naar de rand van de rijbaan verdrongen waar ze mogelijk in conflict komen met openslaande portieren van geparkeerde voertuigen. Om een duurzame modal shift te bekomen, moet degelijke fiets-, wandel en OV-infrastructuur worden voorzien, met een voldoende grote, bij voorkeur groene buffer tussen rijbaan en fietspad. Op die manier wordt het autoverkeer op een positieve manier ontmoedigd en de levenskwaliteit van de bewoners en gebruikers verhoogd.

g. Spoorwegsites

Er wordt voor drie van de vier sites een RUP opgemaakt meer bepaald de Arsenaalsite, de Congobundel en het spoorwegbosje, niet voor de Werkhuizensite. Op zich een goed initiatief. De Gecoro denkt dat de NMBS-sites waarschijnlijk zullen worden verkocht. Volstaat het RUP dan om de ontwikkeling te kunnen sturen? Er is de vrees dat het scenario van de Arsenaalsite zich herhaalt. In deze context verwijst de Gecoro naar haar advies van 10 mei 2021 over deze site. De Gecoro vraagt aan de Stad om in te zetten op verwerving bij elke opportuniteit die zich voordoet.

Als de Stad niet over voldoende middelen zou beschikken, is een snelle voortgang met het RUP aangewezen om zich niet voorbij te laten fietsen. De Gecoro adviseert om zwaar in te zetten op de stedenbouwkundige lasten voor een ruimtelijke en maatschappelijk verantwoorde herbestemming. Of misschien kan de Stad de NMBS

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



eens oproepen (deels) niet te verkopen en eigen verantwoordelijkheid op te nemen voor de gewenste klimaatbestendige herinvulling ten dienste van publiek gebruik.

Hoogachtend

Jeroen Demuyneck
Secretaris Gecoro Gent

i.o. Godfried Bekaert
Ondervoorzitter Gecoro Gent

Postadres Stad Gent– Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
| <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.