



Wijkstructuurschets Moscou-Vogelhoek

Synthesenota

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
26 september 2022

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Doelstelling	3
1.2. Afbakening	3
1.3. Opbouw en leeswijzer	4
1.4. Statuut van de synthesenota	5
2. Uitdagingen en aanbevelingen	6
2.1. Uitdaging 1: Fricities en spanningen tussen bewonersprofielen	6
2.2. Uitdaging 2: Verharde wijk met gebrek aan wijk- en woongroen en ruimte voor beweging	7
2.3. Uitdaging 3: Barrière-vorming, sluijverkeer en parkeerdruck	8
2.4. Uitdaging 4: Herontwikkeling van de spoorwegsites	10
2.5. Uitdaging 5: betaalbaar en kwalitatief wonen	12
3. Strategisch raamwerk	14
3.1. Nieuw netwerk van publieke ruimtes op stedelijke schaal	14
3.2. Zones voor ontwikkeling van groen en programma	15
3.3. Fijnmazige verbindingen en plekken voor klimaatadaptie	15
4. Aanknopingspunten voor het vervolgproces	16

1. Inleiding

Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' definitief van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. In Ruimte voor Gent engageren we ons tot de opmaak van ruimtelijke structuurschetsen voor een aantal ruimtelijke entiteiten in overleg met bewoners en stakeholders. Wanneer dit op schaalniveau van een wijk of deel van een wijk gebeurt, dan vormen deze wijkstructuurschetsen het ruimtelijk kader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van een wijk of het deel van de wijk.

1.1. Doelstelling

Een wijkstructuurschets toont hoe een wijk op ruimtelijk vlak in de toekomst kan evolueren. Het is een visiedocument dat het raamwerk vormt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een wijk en dit op korte (1 tot 5 jaar), middellange (5 tot 10 jaar) tot lange termijn (+/- 15 à 25 jaar).

De structuurschets is geen 'masterplan'. Het is een kader dat aan de hand van een ruimtelijke schets de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied uitzet. Om te kunnen inspelen op veranderingen bevat het voldoende (limitatieve) vrijheidsgraden zodat de concrete uitvoering van projecten op maat kan uitgewerkt worden en dit binnen de krijtlijnen van de structuurschets.

Het focust op de structuurbepalende elementen in de wijk. Het detailleringniveau is abstract, en zoomt in wanneer nodig. Structuurbepalende elementen zijn die ruimtelijke gehelen die het verschil maken voor de transformatie van de hele wijk.

In de nota 'kader voor de opmaak van wijkstructuurschetsen – plan van aanpak' (2019) worden de doelstellingen en de prioriteiten duidelijk en gedetailleerd beschreven.

1.2. Afbakening



1.3. Opbouw en leeswijzer

De wijkstructuurschets Moscou-Vogelhoek bestaat uit 2 documenten:

1. Enerzijds is er het **inspiratiedocument**. Dit breed gedragen document kwam tot stand na een intensief traject waarbij we zowel stadsdiensten als bewoners betrokken. Het inspiratiedocument is als volgt opgebouwd:
 - *Beleving van de ruimte door de lokale actoren*
Antropologe Ruth Soenen voerde verschillende ‘deurgesprekken’ met heel wat bewoners. Er werden ook (online) focusgesprekken georganiseerd. Dit resulteerde in een analysetekst en een belevingskaart.
 - *Ruimtelijke lezing door 4 thematische brillen*
Parallel aan het sociologisch onderzoek gebeurde er een grondige ruimtelijke analyse van de wijk. We zoomden in op 4 thema’s:
 - Ontwikkelingsdynamiek
 - Open ruimte
 - Toegankelijkheid en mobiliteit
 - Milieukwaliteit
 - *Toekomstbeelden*
Met de kennis van de antropologische en ruimtelijke analyse werden 5 toegankelijke toekomstbeelden opgemaakt. Deze toekomstbeelden toetsen we af tijdens focusgesprekken en een wijkwandeling. Op basis van de verschillende gesprekken herwerken en verfijnen we de beelden.
 - *Raamwerk*
In een volgende stap maakten we drie raamwerkkaarten op:
 - Plekken: kaart met een overzicht van plekken en zones die een extra meerwaarde kunnen betekenen door de ontwikkeling van zowel groen als programma. We maken daarbij een onderscheid tussen plekken op de rand van de wijk, open ruimtes die verspreid liggen in de wijk en non-actieve restruimtes in de wijk.
 - Verbindingen: (ver)nieuw(d) netwerk van (fijnmazige) verbindingen die interessante plekken verbinden met aandacht voor de verschillende modi
 - Klimaatadaptatie: combinatie van ruimtelijke strategieën om de wijk klimaatadaptief te maken.
2. Op basis van het inspiratiedocument van de externe opdrachthouders en de commentaren, besprekingen en reflecties met de vele actoren in dit planningsproces, werd voorliggende **synthesenota** opgemaakt. Deze beschrijft beknopt de (ruimtelijke) visie voor Moscou-Vogelhoek waarbinnen lopende, geplande of toekomstige projecten op een coherente manier kunnen worden geïntegreerd.
De synthesenota bestaat uit 3 delen:
 - *Uitdagingen en aanbevelingen*
Uit het ontwerp antropologisch onderzoek naar de wijkstructuurschets Moscou-Vogelhoek kunnen we vijf grote uitdagingen en 18 aanbevelingen voor het beleid destilleren.
 - *Strategisch raamwerk*
De uitdagingen en aanbevelingen krijgen een ruimtelijke vertaling in een strategisch raamwerk voor de wijk dat als een soort onderlegger bij ontwikkelingen fungeert.
 - *Aanknopingspunten voor het vervolgproces*
Finaal worden ook een aantal belangrijke procesmatige aandachtspunten opgelijst die een antwoord kunnen bieden op uitdagingen die tijdens het participatietraject sterk in beeld kwamen.

Aan de opmaak van een wijkstructuurschets zijn er geen bijkomende stedelijke investeringsmiddelen gekoppeld. Het kan wel zijn dat bepaalde acties op de agenda worden geplaatst door de wijkstructuurschets. Om die in beeld te brengen in een vervolgtraject wordt op basis van de synthesesnota en in overleg met de betrokken stadsdiensten een **'Nota doorwerking in reguliere werking en in projecten'** opgemaakt. Dit is een intern werkdocument waarin vervolgacties en -onderzoek worden opgelijst die zowel op korte als langere termijn de visie op de wijk kunnen concretiseren doordat ze inspelen op de aanbevelingen en/of verder vorm geven aan het ruimtelijk raamwerk.

1.4. Statuut van de synthesesnota

Zoals je hierboven kan lezen, bestaat de wijkstructuurschets uit 2 documenten. Beide documenten worden samen gelezen. De synthesesnota vormt één van de richtinggevend kaders en onderleggers voor

- reguliere of reeds geplande of toekomstige investeringen (zowel stedelijke investeringen, zoals reeds geplande heraanleg van straten als investeringen van andere partijen, zowel van private actoren, semi-publieke instellingen of hogere overheden),
- de eventuele opmaak van nieuwe (ruimtelijke) instrumenten,
- de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij omgevingsvergunningsaanvragen en
- de afweging van beslissingen rond eventuele opportuniteitsaankopen.

Het inspiratiedocument verbeeldt in tekst, schetsen en referentiebeelden de ruimtelijke toekomstvisie op de wijk. Het document heeft een informatief statuut en wordt daarom enkel ter kennisname op het college van burgemeester en schepenen geagendeerd.

Het voorliggende synthesesnota wordt wél goedgekeurd door college van burgemeester en schepenen. De inhoud van deze synthesesnota is door zijn aard en opbouw niet op te vatten als dwingende rechtsregels of toetsingscriteria die eerder thuis horen in een gemeentelijk RUP. Wel is de synthesesnota opgemaakt als beleidskader, type Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), waarbij de inhoud ervan één van de afwegingen is die een vergunningverlenende overheid mag (niet moet) meenemen in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij een concrete aanvraag voor een project en dit naast de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1.§2 VCRO). De wijkstructuurschets hoort aldus bij de "opportuniteitsbeoordeling" van de goede ruimtelijke ordening bij projecten en nieuwe ontwikkelingen. Concreet laat de inhoud van dit document aan de vergunningverlenende overheid voldoende vrijheid om bij ieder project of ontwikkeling een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken.

We kunnen dit document opvatten als een beleidsvisie die niet gekwalificeerd wordt als een plan of programma dat een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project in de zin van artikel 4.2.1, eerste lid, DABM. Een Plan MER screening voor de wijkstructuurschets is daarom niet nodig.

2. Uitdagingen en aanbevelingen

2.1. Uitdaging 1: Fricties en spanningen tussen bewonersprofielen

Er is sprake van fricties en spanningen tussen bewonersprofielen in de wijken. Het betreft onder meer spanningen tussen nieuwkomers en reeds langer in de wijk gevestigde bewoners en dit al dan niet in combinatie met de traditionele breuklijnen in leeftijd, socio-economische achtergrond en etnisch-culturele herkomst. De aanwezigheid van bewonersgroepen wordt vaak als erg positief geduid door zowel stedelijke diensten als door bewoners. Er zijn echter wel tal van fricties die soms eerder verdoken zijn en zich soms erg scherp tonen. De ontevredenheid van bewoners kan zo verder toenemen en volledig in een populistisch discours vervallen. Een deel van deze bewoners worden niet bereikt door noch bewonersgroepen noch stadsdiensten.

Aanbevelingen:

1. Een sterkte vormt de aanwezigheid van actieve en betrokken burgers. Dit heeft echter ook een keerzijde. De erg zichtbare en de zichzelf organiserende wijkbewoners hebben doorgaans minder waardering voor wijkprofessionals en leggen in plaats daarvan alles bij de vrijwilliger. Dit gaat bovendien gepaard met weinig vertrouwen in stedelijke diensten en de overheid in het algemeen. De reden van dit wantrouwen kan erg verschillend zijn. De ene strekking gelooft in grassroot-bewegingen, wat volgens hen meer democratische garantie inhoudt. Bij bestaande instituten en stedelijke diensten vinden zij die garantie minder terug. De andere strekking laat zich voeden door weinig op feiten gebaseerde verklaringen over het leven in de wijk. Populisme haalt de bovenhand. **Voor de toekomst van de wijk is het belangrijk het vertrouwen in de professional, de stad en de overheid te herstellen en te versterken.** Elke ingreep in de wijk zal hierdoor beïnvloed worden.
2. De actieve bewonersgroepen hebben als neveneffect dat ze ons makkelijk blind maken voor al die bewoners die minder zichtbaar zijn (de zogenaamde stille meerderheid). Er is dan ook nood aan een breder zicht op de wijk. **De bestaande bewonersgroepen moeten in de brede context van alle bewonersprofielen gesitueerd worden.**
3. Een **breed verbindend project voor de wijk** ontbreekt. Hiervoor is nood aan professionele gevorderde kennis rond samenleven in diversiteit in de rand van de stad. Er is binnen dit perspectief ook nood aan **een nieuwe publieke voorziening** die een belangrijke sociale en verbindende rol vervult binnen de wijk. De niet zichtbare wijkbewoners worden er ook verwelkomd en er wordt gewerkt aan nieuwe groepsformaties. Binnen deze wijk zou dat bijvoorbeeld in teken kunnen staan van bewegen/sport/ontspanning. Hiervoor zijn al professionele kiemen aanwezig in de wijk. Het thema van bewegen en sport voor alle leeftijden past bij hedendaagse trends en bij de noden en behoeften in de samenleving en werkt bovendien verbindend tussen diverse groepen.

2.2. Uitdaging 2: Verharde wijk met gebrek aan wijk- en woongroen en ruimte voor beweging

In de wijk vinden we het wijkpark De Porre en 'de Weide' (tussen Désiré Mercierlaan en Jean Jaurèslaan). Deze voldoen niet om de groennorm (10 m² publiek groen per bewoner) te halen.

De deelbuurt Vogelhoek kleurt groener dan de deelbuurt Moscou, dankzij de vele (voor)tuinen, de bomen in de straat en de grasperken tussen de straten.

De verhardingsgraad van Moscou-Vogelhoek is 70% t.o.v. het Gents gemiddelde 36%. De wijk moet dus drastisch onthard worden.

In de omliggende wijken zijn wel grotere groene ruimten te vinden, zoals de groenpool Gentbrugse meersen of het Liedermeerspark. De uitdaging schuilt in het combineren van klimaatadaptatie-ingrepen met realisatie van wijkgroen.

Aanbevelingen:

- 4. Een herbestemming van het infrastructuurlandschap van spoorwegsites, -bermen, straten en restruimtes dient het tekort aan wijk- en woongroen op te lossen**, met name de 4 spoorwegsites (Werkhuizensite, Arsenaalsite, Congobundel, Spoorwegbos) en verbindingen met Wijkpark de Porre, 'de Weide' en station Merelbeke. Op de Arsenaalsite, de Werkhuizensite en de Congobundel zijn op vlak van ontharding de grootste winsten te boeken. De groenontwikkeling op deze sites moet hand in hand gaan met ontwikkeling van nieuwe programma's. De projecten dienen bovendien hemelwaterneutraal te zijn. Er dient verder veel aandacht te gaan naar de toegankelijkheid van de groene publieke ruimten en routes, de aanwezigheid van zitmogelijkheden, luifels of bomen die voor schaduw zorgen en ruimte voor ontmoeten, spel en beweging voor alle leeftijden. Ontmoetingsplekken voor jongeren verdienen in deze wijk bijzondere aandacht.
- 5. De wijk ligt hoger dan het omliggende gebied** waardoor er kansen zijn voor gravitaire afwatering naar meer droogtegevoelige zones en naar groenruimtes binnen de wijk. Door de hoge verhardingsgraad loopt water nu echter heel snel uit de buurt. **Meer plaats voor captatie en buffering kan de gravitaire afwatering versterken. Een gedetailleerd bodemonderzoek** is nodig om een beter beeld te krijgen op de ondergrond in de straten en publieke ruimten en moet sturend zijn bij de planning van ruimte voor water.
- 6. Private eigenaars sensibiliseren om rond hun eigen woning of samen met Stad Gent of een andere overheid hun straat en open ruimte te ontharden en water-robuust te maken.** Daar waar voldoende groene ruimte rondom de woning aanwezig is, kan worden aangeraden om de regenwaterpijp af te koppelen van de riolering naar deze groene ruimte. Waar dit niet kan (bv. de rijwoningen met kleine tuinen in Moscou), kan ingezet worden op gedeelde wateropvang voor een straat of een groep woningen. Deze kleinschalige transformaties gaan best ook gepaard met andere ingrepen zoals rustplekken of spel- en beweegplekken.

2.3. Uitdaging 3: Barrière-vorming, sluihverkeer en parkeerdruk

Moscou-Vogelhoek wordt begrensd door de spoorlijn Gent-Antwerpen/Brussel en de Brusselsesteenweg. Deze infrastructures vormen fysieke barrières naar omliggende wijken. Een viaduct, onderdoorgangen, bruggen en oversteekplaatsen maken de (omliggende) wijk(en) in beperkte mate toegankelijker voor zacht verkeer. Nochtans zijn inwoners voor inkopen en voorzieningen in grote mate aangewezen op de omliggende buurten en op het aanbod aan de Brusselsesteenweg. Het gemotoriseerde verkeer-, en openbaar vervoer worden geconcentreerd op bepaalde assen zoals de Peter Benoitlaan. Door de ligging tussen twee invalswegen van de stad Gent (Hundelgemse- en Brusselsesteenweg) ondervindt de wijk veel sluihverkeer. Voor ouderen en jonge gezinnen is verkeersonveiligheid dan ook een aandachtspunt. De parkeerdruk ligt vooral in de deelbuurt Moscou erg hoog en minder in de deelbuurt Vogelhoek.

Aanbevelingen:

7. **Inzetten op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de randen van de wijk en de verbindingen naar omliggende wijken** Gentbrugge, Ledeborg en Merelbeke station. Concrete aanbevelingen hiervoor zijn:
 - De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de **Brusselsesteenweg** tussen R40 – R4, met bijzondere aandacht voor de toegang tot de Arsenaalsite. Hierbij dient na de opmaak van het Wijkmobiliteitsplan de verbetering van de belevingskwaliteit en oversteekbaarheid in combinatie met ontharding van die Brusselsesteenweg te worden onderzocht en besproken met De Lijn en AWW;
 - Optimaliseren en aanpassen van de (bestaande) **spoorkruisingen en realiseren van bijkomende kruisingen**. De prioriteit ligt hier bij een goede voetgangers- en fietsonderdoorgang aan Merelbeke station. Ook de bestaande voetgangersbrug ter hoogte van de Peter Benoitlaan is niet gebruiksvriendelijk voor fietsers. De realisatie van de fietssnelweg enerzijds en een nieuwe invulling van de Congobundel anderzijds bieden kansen om de brug te herdenken/renoveren tot een volwaardige en comfortabele fiets- en voetgangersverbinding. Deze ingrepen dienen in overleg met de NMBS en Infrabel te worden onderzocht.
 - Ook dient de (her)inrichting van het **Moscou-viaduct** verder onderzocht te worden rekening houdend met het op te maken wijkmobiliteitsplan, met een verbinding voor zacht verkeer naar de Groenklimateas Bovenschelde G4 (via het spoorwegbos en de begraafplaats van Ledeborg) en met de potentiële rol als mobi/hoppin-punt.
 - Projecten in de buurt bieden kansen om in extra verbindingen te voorzien die ook op wijkniveau een meerwaarde kunnen betekenen. Zo kan bij (her)ontwikkeling van de Alnor-site (het ingesloten gebied ter hoogte van de Zetternamstraat) onderzocht worden of een extra spooronderdoorgang die de site verbindt met het 'spoorwegbosje' en de fietssnelweg een rol kan spelen op wijkniveau .
8. Binnen de wijk moet een onderscheid worden gemaakt tussen verschillende types van straten:
 - **publieke ladder**: een autoluwe groenblauwe structuur die focust op aangename en vlotte zachte verbindingen tussen huidige en toekomstige verblijfruimtes van de wijk en bestemmingen buiten de wijk.
 - Fietssnelweg F2 tussen Merelbeke/Melle en Gent langs het spoorwegbos,
 - Moscou-viaduct,
 - publieke (noord-zuid) doorwaadbaarheid van de Arsenaalsite,
 - spoorpad van de Arsenaalsite langs de Congobundel en Werkhuizensite tot aan Merelbeke station en het Sint-Franciscusinstituut (Melle),

- de uitloper van het spoorpad over de Arsenaalsite tot en met Maurice Verdoncklaan (Gentbrugge),
 - paden over de Werkhuizensite vanaf Merelbeke station over Wijkpark de Porre en de Heidestraat naar de Arsenaalsite,
 - Wegelakker,
 - Steenbekerstraat tussen Werkhuizenstraat en Désiré Mercierlaan,
 - Désiré Mercierlaan,
 - het pad dat over 'de Weid'e loopt tussen Jean Jaurèsstraat en Wegelakker,
 - Oscar de Gruyterstraat,
 - Peter Benoitlaan tussen Oscar de Gruyterstraat en Brusselsesteenweg,
 - *Braemstraat tussen Brusselsesteenweg en Schooldreef,*
 - *Schooldreef tussen Braemstraat en Maurice Verdoncklaan*
- **verblijfstraten:** Straten met de focus op wonen en verblijven, met veel ruimte voor groen en water. Gemotoriseerd verkeer is nog steeds aanwezig, maar is secundair aan zacht transport.
Gontrodestraat tussen Jules de Saint-Genoisstraat en Heidestraat, Gontrodestraat tussen Peter Benoitlaan en Prosper van Langendonckstraat, Vuurstokerstraat, Prosper van Langendonckstraat, Jan Furnièrestraat, Tuinwijk Ter Heide, Heidestraat, Vijverhof, Priesterstraat, Arsenaalstraat, Alfons Biebuycklaan, Ibisstraat, Pinguinstraat, Eduard Pêcherstraat, Vogelhoekstraat tussen Brusselsesteenweg en Henri van Daelestraat, Steenbekerstraat tussen Désiré Mercierlaan en Vogelhoekstraat, Jan van Ryswyckstraat, Vogelstraat tot aan Gebroeders Dechampsstraat, Jules de Cocklaan, Cameliastraat, Petuniastraat, Alphonse de Clercqstraat tussen Jules de Cocklaan en de sporen, Florastraat, Teaterstraat.
 - **verbindingsstraten:** Straten waar wonen en leefbaarheid gepaard gaan met een goede lokale doorstroming voor gemotoriseerd verkeer en openbaar vervoer.
Peter Benoitlaan, Jules de Saint-Genoisstraat, deel van Gontrodestraat tussen Peter Benoitlaan en Jules de Saint-Genoisstraat, Jean Jaurèsstraat, Rode-Kruisstraat, Werkhuizenstraat, Vogelhoekstraat tussen Désiré Mercierlaan en Henri van Daelestraat, Henri van Daelestraat, Gebroeders Dechampsstraat, Vogelstraat tussen Gebroeders Dechampsstraat en Merelbekerstraat.

Het wijkmobiliteitsplan dient de verkeerskundige impact van deze typering te evalueren en de leefkwaliteitsaspecten te integreren. Straten kunnen dus een andere typering krijgen op basis van keuzes in het wijkmobiliteitsplan. De opgave van ontharding en water blijft hierbij onverminderd gelden.

9. **We onderzoeken of we door In te zetten op buurtparkings** of geclusterd parkeren aan de rand van de wijk en nabij de invalswegen autoverkeer uit de wijk kunnen houden. Een goede aansluiting van deze parkings op zachte verbindingen met verblijfskwaliteit is belangrijk. De mogelijkheid voor een buurtparking op de Arsenaalsite wordt onderzocht in het kader van de tijdelijke invulling. Op termijn kan bij de herontwikkeling van de NMBS-sites het buurtparkeren gestapeld worden en inwisselbaar worden met andere functies, zoals een hoppin-punt, sport of productie. De buurtparking verhoogt het aanbod aan parkeerplaatsen in de wijk niet, maar kan zorgen voor een verschuiving van parkeerplaatsen waardoor de publieke ruimte kwalitatiever kan worden ingericht.
10. **Het lokaal voorzieningenweefsel versterken en de ruimtelijke kwaliteit verhogen van de ruimte rond de voorzieningen langs de Brusselsesteenweg** (zie ook aanbeveling 7). Dit geldt specifiek voor het segment tussen de Jean Jaurèsstraat en de Vogelzangstraat, waar het park 'de Weide' (speelweide aan de Pinguinstraat) toegang biedt aan verschillende

baanwinkels, alsook het toekomstige voorplein van de Arsenaalsite (de huidige P&R). Zo ontstaan, samen met de nieuwe voorziening op de Werkhuizensite (zie aanbeveling 3) en de heropwaardering van Merelbeke station, drie nieuwe voorzieningepolen die verbonden zijn door de publieke ladder (aanbeveling 8).

2.4. Uitdaging 4: Herontwikkeling van de spoorwegsites

De grote spoorwegsites zijn locaties waar lokale en bovenlokale dynamieken samenkomen. Kijkende vanuit de blik van de wijk, bieden de vier spoorwegsites (Arsenaal, Werkhuizen, Congobundel, Spoorwegbos) een kans om voorgaande uitdagingen aan te gaan. Er is voldoende ruimte voor publieke voorzieningen, groen en water en lokale mobiliteit. Vanuit een bovenlokale blik speelt ook een stedelijk tekort aan betaalbare en sociale woningen en studenthuisvesting en de nood aan ruimte voor stedelijke economie. Men moet sterk inzetten op overleg en bijkomende instrumenten en procedures met NMBS en Infrabel om de ambities uit dit document samen te vertalen naar plannen en projecten.

Aanbevelingen:

11. Voor elke spoorwegsité zijn een reeks specifieke aanbevelingen:

- **Arsenaalsite:** de Wijkstructuurschets Moscou-Vogelhoek neemt de Conceptstudie Makerswijk Arsenaal integraal over, maar benadrukt **het belang voor ruimte voor water, ontharding, doorwaadbaarheid en buurtondersteunende voorzieningen**. Om het openbaar domein kwalitatiever te kunnen inrichten, wordt de mogelijkheid van een buurtparking op de Arsenaalsite onderzocht. Dit betekent een verschuiving van parkeerplaatsen in de wijk, niet het verhogen van het aantal parkeerplaatsen (zie aanbeveling 9).
- **Werkhuizensite:** deze site is goed geschikt voor een ontwikkeling met klemtoon op (sociaal en betaalbaar) wonen, buurt-ondersteunende voorzieningen en wijkgroen. We zoeken naar complementariteit binnen de wijk en daarom zetten we hier in op buurtvoorzieningen die op de Arsenaalsite of de Congobundel onvoldoende plek hebben gekregen. De draagkracht van de wijk is maatgevend voor de ontwikkeling. **Er wordt een onderscheid gemaakt tussen twee zones**. Het wijkpark Werkhuizen gelegen in het noordelijke deel van de site kan ingericht worden als **een rustige en groene verblijfsruimte**, die in het verlengde van wijkpark De Porre de brug slaat tussen Moscou en Vogelhoek. Hier zijn mogelijkheden om een proeftuin rond droogteresistent stedelijk groen (cfr. de droogtestudie) uit te voeren. **De kop van deze zone, in de knik van de Werkhuizenstraat, is een ideale locatie voor een publieke buurtvoorziening**. De zuidelijke zone (deels op grondgebied van de gemeente Melle) kan ontwikkeld worden tot **een duurzame autoluwe gemengde woonwijk met focus op sociaal wonen en buurtondersteunende functies geënt op groenblauwe ruimtes, verbonden met het station van Merelbeke. Een comfortabele fiets- en voetgangersverbinding tussen het station van Merelbeke en de Werkhuizensite is wenselijk voor bijkomende dense en autoluwe woonontwikkeling op de site** (verder te onderzoeken en eventueel te verankeren in het RUP). Voor een mogelijke onderdoorgang zijn NMBS en Infrabel belangrijke partners. Omdat de site deels op grondgebied Melle ligt, is ook overleg met de gemeente Melle aangewezen.
- **Congobundel:** Op deze site ligt de nadruk op buurtondersteunende voorzieningen. Door haar directe ligging tussen spoorlijn Gent-Brussel en de wijk is deze site geschikt om te **worden ingericht als sportief ingerichte groenruimte**. De voormalige spoorbundel is een goede plek om (deels overdekte) sportveldjes, outdoor fitness en turninfrastructuur toe te voegen. Er is hier ook de mogelijkheid om andere buurtvoorzieningen te integreren, zoals een collectieve fietsenstalling ter hoogte van de voetgangersbrug aan de Peter Benoitlaan.
- **Spoorwegbos:** Het bestaande bos wordt maximaal behouden. **De focus ligt op biodiversiteit, verkoeling, regenwaterinfiltratie en -buffering**. Het bos wordt ook

toegankelijk gemaakt. Dit kan gepaard gaan met ontwikkeling van wonen en voorzieningen op de delen van de site die niet bebost zijn. We raden aan om deze ontwikkeling in samenhang te bekijken met ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving (zoals de ontwikkeling van de Alnor-site aan de overkant van de sporen en de verbetering van het Moscouviaduct).

De ontwikkeling van de spoorwegsites moeten we aangrijpen om een antwoord te bieden op bestaande en toekomstige noden op vlak van betaalbaar wonen. We streven als Stad steeds naar een aanbod van minstens 20% sociaal en 20% budgethuur. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn deze aandelen dan ook een minimumvereiste. Nieuwe woonontwikkelingen moeten ervoor zorgen dat we dit op wijkniveau realiseren en waar mogelijk ook de stadsbrede behoefte opvangen.

De spoorwegsites bieden mogelijkheden om hier sterk aan bij te dragen door hogere percentages sociale huur en budgethuur te realiseren. We bewaken bij de ontwikkeling van de spoorwegsites wel het evenwicht tussen sociaal en particulier wonen op niveau van de wijk. Tegelijk onderzoeken we hoe verhuisbewegingen in de wijk mogelijk gemaakt kunnen worden, bijvoorbeeld door het creëren van een aangepast woonaanbod in de nieuwe ontwikkelingen op de spoorwegsites. Voor veel mensen is verhuizen in eigen wijk op dit moment namelijk een onhaalbare droom bij gebrek aan aanbod en ondersteuning¹. Daardoor blijven zij lang in een onaangepaste en weinig kwalitatieve woning wonen.

Het is belangrijk bij de (woon)ontwikkeling van de spoorwegsites en andere projectzones dat ook het voorzieningenaanbod op peil blijft. Een stadswijk met groeiende bevolking heeft bijvoorbeeld eenzelfde stijging nodig van onderwijs- en kinderopvangcapaciteit.

12. Gezien de **hoge geluidsbelasting** moet er bij de herontwikkeling specifiek nagedacht worden over het programma, oriëntatie, locatie en vorm van gebouwen en publieke ruimtes.
13. Er wacht een potentiële grote saneringsopgave voor de spoorwegsites. **De juiste informatie en strategie moet worden samengebracht om tot een slimme fasering en sanering te komen.**

¹ Informatie van Woonwijzer Ledeborg

2.5. Uitdaging 5: betaalbaar en kwalitatief wonen

Behoorlijke huisvesting is een grondrecht van iedere burger. Nochtans is dat voor veel burgers niet gegarandeerd. De Stad Gent wil dan ook hard inzetten op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Dat is des te meer belangrijk omdat een sterk woonbeleid ook een sterk armoedebeleid betekent.

De woonproblematiek is ook in de wijk Moscou-Vogelhoek een uitdaging:

- *De oudere bevolkingsgroep in Moscou leeft er momenteel vaak in woningen van slechte kwaliteit. Tegelijk komen er zich in de wijk jonge kapitaalkrachtiger gezinnen vestigen, die de prijzen op de woningmarkt omhoog drijven.*
- *De wijk Vogelhoek telt 220 sociale woningen. Een groot deel van deze woningen zijn aan renovatie toe.*

Betaalbaar en kwalitatief wonen moet daarom ook in de wijk Moscou-Vogelhoek een aandachtspunt zijn.

Aanbevelingen:

14. Verbeteren van de woonkwaliteit van het bestaande private woonweefsel.

- We maken de bestaande dienstverlening (bijvoorbeeld van de Energiecentrale², 'Gent knapt op'³ en het Verhuurderspunt⁴) meer kenbaar in de wijk.
- We onderzoeken specifiek voor de wijk Moscou-Vogelhoek:
 - De mogelijkheden voor collectieve renovatie, bijvoorbeeld op het niveau van een bouwblok of woningrij.
 - Of een (wijkgerichte) wooncoöperatie hier een rol kan spelen. De eigenaars van een woning in een geselecteerd projectgebied krijgen dan de kans om hun grond of woning aan een coöperatie over te dragen. In ruil krijgen ze aandelen in deze coöperatie ter waarde van de geschatte waarde van hun grond of pand en een betere woonoplossing in hun wijk.

15. Renovatie van de bestaande sociale woningen en tijdelijke huisvesting van de huidige huurders.

- In overleg met de sociale huisvestingsmaatschappij / toekomstige Gentse woonmaatschappij wordt gefaseerd ingezet op renovatie van de sociale woningen.
- Voor de sociale woonwijk Vogelhoek worden via ontwerpend onderzoek verdichtingsmogelijkheden in kaart gebracht, gekoppeld aan het geplande vernieuwingstraject van de wijk. Hierbij worden de restgronden van de maatschappij en aansluitende gronden binnen de Groep Gent maximaal ingezet.

² Door het aanbod aan premies, energieleningen en renovatieadvies, bijvoorbeeld van de Energiecentrale beter bekend te maken, kunnen eigenaars - bewoners gestimuleerd worden om hun woningen kwalitatiever en energiezuiniger te maken.

³ Daarnaast is er ook het project 'Gent knapt op' dat inzet op het renoveren van woningen van kwetsbare gezinnen met een laag inkomen (noodkopers). Met concrete renovatiebegeleiding en een investering tot 30.000 euro per woning worden de woningen gezonder, veiliger, energiezuiniger en soms ook levensloopbestendiger gemaakt.

⁴ Via de dienstverlening van het Verhuurderspunt verbeteren we de private huurmarkt in de wijk. Zo kunnen eigenaars die willen investeren in de kwaliteit van hun huurwoningen er terecht voor informatie en advies, voor subsidies voor renovatie en gratis begeleiding van hun renovatieprojecten.

16. Realisatie van **nieuwe sociale woningen**.

Met 9,7% sociale woningen ligt het aanbod in Moscou-Vogelhoek onder het stadsgemiddelde van 12,3%. Daarnaast is er stadsbreed een grote vraag naar bijkomende sociale huurwoningen. Er staan in Gent meer dan 11.700 huishoudens als kandidaat-sociale huurder ingeschreven bij een Gentse sociale huisvestingsmaatschappij. De werkelijke behoefte ligt nog hoger. Het is dan ook de ambitie om het aanbod stadsbreed op te trekken. Het aandeel sociale huurwoningen in de wijk zou naar minstens 20% moeten worden gebracht. De wijk is gelegen in de *Groeistad* en bevat nog een aantal schaarse ontwikkelingszones, daarom is het aangewezen om, indien mogelijk, het aandeel boven de 20% te krijgen om de stadsbrede behoefte op te vangen.

Voor het realiseren van bijkomende sociaal huuraanbod - zowel in publieke als private projecten - in de wijk Moscou-Vogelhoek kijken we vooral naar:

- de vier spoorwegsites
- verdichting van restgronden
- gronden van de Groep Gent

17. Zorgen voor voldoende **betaalbaar woonaanbod**, ook op de particuliere woonmarkt

- Private ontwikkelaars worden aangezet om bij te dragen aan meer betaalbaar woonaanbod op de huurmarkt, bijvoorbeeld door toepassen van een stedenbouwkundige last, door matchmaking tussen sites/gronden en investeerders/ontwikkelaars, door experimenteren met nieuwe initiatieven zoals hamsterhuren, ...
- Door krapte op de woningmarkt dreigen te hoge verkoopprijzen en sociale verdringing van minder kapitaalkrachtige Gentenaars. Om dat tegen te gaan, moeten mogelijkheden onderzocht worden als voorkooprecht, erfpachtrenovatie, huurprijsregulering, versterken van initiatieven van (wijkgerichte) wooncoöperaties of verenigingen, ...
- We zetten in op meer betaalbaar huren door eigenaars te stimuleren om hun woning te verhuren via het Sociaal Verhuurkantoor en HuurinGent.

18. Realiseren van **diverse woontypologieën en woningen voor diverse doelgroepen**

- In de nieuwe ontwikkelingen op de spoorwegsites en elders in de wijk, gaat voldoende aandacht naar diverse woontypologieën.
 - Naast grondgebonden woningen komen ook andere gezinsvriendelijke (betaalbare) woningtypes aan bod (sokkelwoningen, schakelwoningen, kangoeroewoningen, ...)
 - Er wordt een divers woonaanbod gerealiseerd met o.a. ook woningen voor ouderen, mensen met een handicap, grote gezinnen, ... Zo heeft Moscou-Vogelhoek momenteel geen assistentiewoningen en zijn er ook geen gepland, terwijl er een theoretische nood van 38 assistentiewoningen is. Mochten er assistentiewoningen komen, dan bij voorkeur verhuur en betaalbaar.
 - We stimuleren ook woonvormen als hospitaalwonen en zorgwonen.
- Bij de nieuwe ontwikkelingen gaat ook voldoende aandacht naar gedeeld ruimtegebruik, ook voor wat de functie wonen betreft (bijvoorbeeld gedeelde fietsenstallingen, tuinbergingen, wasruimtes, logeerkamer, ...)
- Er is een groot tekort aan studentenhuisvesting. De wens van studenten om maximaal op 15 minuten van de campus te verblijven, maakt dat heel wat sites in aanmerking komen voor studentenhuisvesting, gelet op de spreiding van de verschillende campussen in onze stad. Sites zoals Arsenaal en Werkhuizensite bieden mogelijkheden om naast sociale huisvesting en budgethuurwoningen ook te voorzien in studentenhuisvesting met voldoende aandacht voor beheer.

3. Strategisch raamwerk

Het strategische raamwerk definieert de vaste, structurele ruimtelijke elementen die nodig zijn om op een overtuigende manier met bovenstaande uitdagingen om te gaan. Wat buiten het strategische raamwerk valt, beschouwen we als flexibel en voor verandering vatbaar.

3.1. Nieuw netwerk van publieke ruimtes op stedelijke schaal

Een nieuw netwerk van publieke ruimtes verweeft Moscou-Vogelhoek alsook de omliggende wijken en knooppunten. Het creëert een meerwaarde voor de wijk alvorens extra programma wordt gerealiseerd. De spoorwegen, voormalige spoorwegsites, straten en trage wegen zijn de verbindende figuren. Dit netwerk behandelt voetgangers en fietsers prioritair, aanvullend wordt het netwerk gekruist door openbaar vervoer en autoverkeer.

- Veilige oversteekplaatsen: kruising van Peter Benoitlaan en Werkhuizenstraat (tussen Wijkpark De Porre en Werkhuizen), kruising van Jules de Saint-Genoisstraat en Heidestraat (tussen Wijkpark De Porre en Arsenalsite), kruising Brusselsesteenweg en Maurice Verdoncklaan, kruising Brusselsesteenweg en Braemstraat (tussen Moscou-Vogelhoek en Gentbrugge)
- Spoorwegonderdoorgang en -brug t.h.v. Merelbeke station en Peter Benoitlaan: overleg met Melle en Merelbeke, NMBS en Infrabel
- Herinrichting Moscou-viaduct: link voor zacht verkeer tussen wijk en groenklimaatas
- Herinrichting Désiré Mercierlaan, Oscar de Gruyterlaan, Wegelakker, Steenbekerstraat (tussen Werkhuizenstraat en Désiré Mercierlaan): autoluwe, groenblauwe straat met prioriteit voor zacht verkeer
- Vrijwaren van spoorwegbedding vanaf Arsenaal, langs Congobundel en Werkhuizensite tot aan Sint-Franciscusinstituut en -basisschool voor spoorpad, waarbij rekening moet worden gehouden met de ambities rond stedelijke logistiek en de mogelijke ontwikkeling van een nieuw station t.h.v. de Arsenalsite (in overleg met NMBS en infrabel)
- Fietssnelweg Melle – Gent
- NMBS-sites (Arsenaal, Werkhuizen, Congo, Spoorwegbos): link maken met zachte verbindingen en publieke ruimte bij zowel tijdelijk gebruik als permanente inrichting



3.2. Zones voor ontwikkeling van groen en programma

Vanuit het perspectief van de wijk en haar inwoners zijn de zachte functies zoals groen, buurtvoorzieningen, etc. in de ontwikkelingszones van belang. De (gedeeltelijke) realisatie van een nieuw netwerk van publieke ruimtes is een voorwaarde voor het ontwikkelen van deze zones.

- **Arsenaalsite:** naast de realisatie van een woon-werkdistrict met nodige voorzieningen, ook de integratie van groene open ruimte binnen het bestaande erfgoedkader toegankelijk voor de buurt, ruimte voor water, zachte verbindingen met andere open ruimtes in de (omliggende) wijk(en) van Gentbrugge tot Merelbeke.
- **Werkhuizensite:**
 - Publieke buurtfunctie en een wijkpark op de noordelijke kop van de Werkhuizensite
 - Combinatie wonen, wijkgroen en buurtondersteunende voorzieningen op de zuidelijke helft van de Werkhuizensite
- **Congobundel:** inzetten op een actieve en sportieve ingerichte groenruimte met de mogelijkheid om ondersteunende buurtvoorzieningen te integreren.
- **Spoorwegbos:** inzetten op maximaal behoud van het bestaande bos met op de noordelijke kop van het perceel (t.h.v. Sente Clarenhof) de mogelijkheid om (sociaal en betaalbaar) wonen en voorzieningen te integreren gelinkt aan toekomstige fietssnelweg Melle – Gent en in relatie tot de Alnor-site.

3.3. Fijnmazige verbindingen en plekken voor klimaatadaptie

De fijnmazige verbindingen en plekken vinden we doorheen de hele wijk, werken op klein schaalniveau en worden ingezet om de wijk klimaatadaptief maar ook meer leefbaar en beweegvriendelijk te maken voor alle leeftijden.

- Herinrichten van straten (voortbouwend op en geïnspireerd door de goedgekeurde IPOD-visiedocumenten)
- Programma rond gedeeld investeringsprogramma rond waterbestendig maken van bouwblokken
- Verder bouwen op projecten opgestart in kader van het wijkbudget: De speelweide, het Speelvogelpark, Tuinwijk ter Heide
- Maken van waterrobuuste percelen: afkoppelen van private regenwaterafvoer van rioleringsstelsel (sensibilisering) en oplossing zoeken op eigen perceel (indien ruimte) of in publieke groene ruimte (indien geen ruimte)

4. Aanknopingspunten voor het vervolproces

Het proces van de wijkstructuurschets heeft specifieke aanknopingspunten opgeleverd waarmee verder gewerkt dient te worden om de uitdagingen aan te pakken.

Aanknopingspunten voor stedelijke diensten en opvolging:

- Zoals hoger al aangegeven, zijn aan de opmaak van een wijkstructuurschets geen bijkomende stedelijke investeringsmiddelen gekoppeld. Uiteraard willen we wel dat de visie gefaseerd vorm krijgt. Deze synthesenota vormt de leidraad in het opzetten van projecten binnen de reguliere werking van de stadsdiensten en de advisering van diverse projecten, stadsintern en stadsextern. Daarnaast vormt het ook een leidraad om in te spelen op opportuniteiten die de visie mee helpen realiseren.
- We werken – in het bijzonder voor de verschillende spoorwegsites - een realisatiestrategie uit: welk onderdeel is cruciaal om op te nemen in RUP, masterplannen, planlasten, samenwerkingsovereenkomst
- Bij de opmaak van het wijkmobiliteitsplan integreren we de conclusies uit de wijkstructuurschets en onderzoeken we hoe verkeerskundige ingrepen een aantal ruimtelijke ambities kunnen versterken of versnellen.
- Wanneer we participatieprojecten koppelen aan toekomstige projecten, trachten we een zo breed mogelijke groep te betrekken. We zetten de expertise van de Jeugd Dienst in om kinderen en jongeren op een effectieve manier te betrekken.

Aanknopingspunten voor lokale actoren:

- De **lokaalmarkt** trekt een divers publiek aan. Deze markt heeft potentie voor het verbinden van meerdere bewonersprofielen. De markt vangt deels ook het gebrek aan middenstand op in de wijk. Meer kleine middenstand, vooral groenten en fruitwinkels, vormt een wens van diverse bewonersprofielen. Deze zaken zijn niet alleen handig in de buurt maar vormen locaties voor smalltalk en ontmoetingen tussen burens.
- **Santo** is een burgerinitiatief dat verschillende initiatieven samenbrengt. Dit talent om organisaties, initiatieven,.. samen te brengen kan verder benut worden. Dit dient echter aangevuld te worden met professionals of bewoners die bredere netwerken hebben in het alledaagse leven in de wijk. Er is een verschil tussen initiatieven samenbrengen en op dagelijkse basis verschillende bewonersprofielen spontaan verbinden. In de wijk zijn degelijke figuren aanwezig die zonder op te vallen een goed contact hebben met bewoners die erg van elkaar verschillen (zie ook lijst wijkregisseur, zie onderaan).
- De **vzw SportAround** valt op door zijn breed lokaal netwerk bij kinderen en jongeren en dit uit de twee deelbuurten. Ook onderhouden ze goede contacten met hun ouders behorend tot diverse sociale en etnisch-culturele groepen. Deze sterke lokale inbedding in combinatie met een hedendaags en universeel thema van sport en bewegen maakt van hen in de toekomst een sterke professionele speler voor een verbindende werking over de ganse wijk.
- De lokale initiatieven die inschreven op het **wijkbudget**: in kader van het stadbreed programma van wijkbudgetten, werden er voor de wijk Moscou-Vogelhoek 15 ideeën ingestuurd. Niet alle ideeën finaliseerden in een project. Dit heeft verschillende redenen: niet uitvoerbaar, reeds voorzien in reguliere uitvoering of onvoldoende draagvlak. 7 ideeën werden omgezet naar een project. De keuze werd gemaakt door de bewoners zelf via deliberatietafels. De finale keuze viel

voor 4 projecten binnen het voorziene budget. Een nieuw wijkpark in Vogelhoek met Sport, groen en buitenklas. Een Speelvogelpark: speelgroen en ontmoeting in de Vogelhoek. Tuinplein Ter Heide, versie 21ste eeuw. Realisatiedatum ten laatste eind '23. Het is opvallend dat de gemene deler van de projecten groen, ontmoeting en beweging is. De projecten en de ideeën die het niet hebben gehaald worden binnen de Stad verder bekeken, geanalyseerd en opgevolgd omdat het toch een belangrijk signaal is uit de wijk naar een nood of een aanbod dat gewenst is voor de wijk.

- Tijdens het proces werd de **wijkregisseur** sterk betrokken. Zo werden tussendoor ook concrete aandachtspunten aangereikt. Deze werden reeds geïntegreerd in de wijkbudgetten. Ook werden een aantal minder zichtbare bewoners in de wijk aan de wijkregisseur voorgesteld alsook een lijst met adressen doorgegeven.