



# Herontwikkeling Fluviussite

## Verslag infovergadering

18 oktober 2022

Entiteit

Dienst Stedelijke Vernieuwing – Dienst Beleidsparticipatie

Contactpersoon

[ klik hier om de voornaam en naam van de contactpersoon in te voegen ]

### Wat is de toekomstvisie voor de wijk? Wat is het grote plaatje en hoe past de school daarin?

Stad: Voor de wijk staan er met de komst van de Verapazbrug en de tramlijn in Dok Noord – Zuid nieuwe dynamieken voor de deur. Daarnaast zijn er verschillende projectontwikkelingen waarvan de Jan Van Eyck scholencampus in de Bomastraat en de Arteveldehogeschool aan de Dampoort de twee grootste zijn. De Stad deelt de bezorgdheid rond de veelheid aan private ontwikkelingen en benadrukt dat de wijk een woonwijk zal blijven met ruimte voor de typische plaatsen zoals bijvoorbeeld het Industriemuseum en Minnemeers. Het is niet de bedoeling het karakter van de wijk te wijzigen of de wijk een volledig nieuwe structuur te geven.

De bouw van de Verapazbrug is begonnen. De plannen voor de tramlijn vorderen goed. In 2027 zou de aanleg moeten gestart zijn. Het drukke doorgaand verkeer zal daarna niet meer langs de wijk passeren, gezien de binnenring verhuist via de Verapazbrug naar de Afrikalaan en de Dampoort. Dok Noord en Zuid worden verkeersluw. Dat geeft ons de mogelijkheid om de toegangen en uitgangen van de wijk te herbekijken. Er wordt gewerkt aan een mobiliteitsstudie waarin we rekening houden met alle ontwikkelingen. We komen hiermee terug naar de buurt.

Voor de scholencampus in de Bomastraat streven we naar 80% leerlingen die te voet, met de fiets of het openbaar vervoer komen. Maximum 35% van het personeel zal met de wagen komen en die zullen parkeren in de parkeergarage in Dok Noord en daarna te voet verder gaan. We geloven dat dit kan. De school zal leerlingen en personeel aanmoedigen om niét met de wagen te komen. Ze voorzien daarom geen parkeerplaatsen. De wijk is ideaal bereikbaar met de fiets en openbaar vervoer. Er zijn veilige verbindingen naar Gentbrugge, de stationswijk, maar ook Muide-Meulestede, Bloemekenswijk en Mariakerke.

Ook de locatie voor de Arteveldehogeschool is goed gelegen. Vlak bij de Zwaaiikom is het zeer handig bereikbaar voor studenten die met het de bus of van iets verder met de trein komen.

**Een aantal cijfers zijn wat ze zijn. 13.000 inwoners vandaag. Er komen 1500 woningen in de Oude Dokken. Nu ook twee scholen? Bouwen we het nu niet allemaal vol om dan vast te stellen dat het niet wenselijk was. Met de Blekerijstraat, de Luminussite en Milleken staat er nog een potentiële rij van te herontwikkelen industriële sites klaar. Nood aan een groter plaatje. Moeten we de aangekondigde studie niet afwachten?**

Stad: Het draagvlak van een wijk is een terechte bezorgdheid. We zien dat in alle wijken. Het is een fenomeen dat de stad overall groeit. Als stadsbestuur zijn we ons daarvan bewust. Daarom hebben we bvb in de Oude Dokken tussen de bouwvelden ook altijd ruimte voor parken voorzien. We hebben de studie niet nodig om te weten dat er nood is aan een park of aan ruimte voor scholen. En

we willen ook niet dat middelbare scholen buiten de stad geduwd worden. Het centrum is een goede locatie voor onderwijs. Dit is ook zeer belangrijk voor de Gentenaars.

We blijven monitoren. In sommige projecten houden we de pen vast, bij andere kunnen we sturen op hoe het er komt, niet of het er komt. In het geplande stadsvernieuwingstraject zullen we kijken wat de noden zijn en hoe we die kunnen inpassen. Het gaat om evenwicht en balans vinden.

### **Waarom geen park op de volledige site?**

Stad: Op elke plek moeten we de afweging maken welke functies een plek kunnen krijgen. We voorzien een volwaardig park van minstens 1 ha. Maar op deze plek willen we ook bewust ruimte maken voor een school.

### **Hoeveel gebouwen komen er in het park?**

Stad: Er is een mogelijkheid voorzien voor buurtondersteunende functies in het parkgedeelte. Dit kan bijvoorbeeld gaan over ontmoeting of sport in open lucht. Maar de functies zijn nog niet ingevuld. De noden moeten komen uit een breder stadsvernieuwingstraject met de buurt. Als er extra gebouwen zouden komen, dan zal dit zeer kleinschalig zijn, net omdat we een park van minsten 1 ha willen en ook moeten realiseren op basis van de overeenkomst met Fluvius.

### **Wanneer komt het park er? Zijn de budgetten al voorzien?**

Stad: Het participatie- en ontwerptraject voor het park start de volgende legislatuur (vanaf 2025). De intentie is om met de aanleg in 2028 te starten. Ons huidige meerjarenplan loopt maar tot 2025. Dus de volgende bestuursploeg zal de nodige budgetten moeten voorzien. Moeten, omdat de komst van een park letterlijk in de aankoopvoorwaarden staat.

### **Waarom start het participatietraject pas in 2025?**

Stad: Vandaag moeten de eerste vooronderzoeken nog starten. We starten het participatietraject pas in 2025 omdat onze ervaring leert dat er het best niet te veel tijd tussen dit traject en de eigenlijke aanleg zit. Sowieso gaan er al een enkele jaren tussen het eerste buurtmoment en de eigenlijke realisatie. Wel lijkt het ons zinvol om na te denken over een tijdelijke invulling in de tussenperiode. Als de site eind 2024 in onze handen komt, dan kunnen we ervoor kiezen om de site minstens voor een deel ter beschikking te stellen, open te stellen of er activiteiten te laten doorgaan. Het is waardevol om met buurt na te denken over noden, ideeën en experimenten in afwachting van de realisatie van het park en tegelijkertijd kan dit ook als een soort testfase dienen om te kijken wat werkt. Dit kan input geven aan het ontwerp van het park.

### **Zullen de consortia garant staan voor degelijke architectuur?**

Scholencampus: In de DBFM-procedure heeft de Vlaamse overheid reeds 5 consortia gekozen. De projectdefinitie werd nu naar de vijf spelers gestuurd. We hopen dat ze allemaal kandideren zodat we een goede keuze kunnen maken, zowel financieel als projectmatig. De stadsbouwmeester zit ook mee in de jury en zal het proces mee begeleiden om de kwaliteit en esthetiek te bewaken.

### **Hoeveel bouwlagen zal de scholencampus zijn?**

Stad: Gemiddeld zullen de gebouwen 4 bouwlagen hebben, waarvan het gelijkvloer 5 m kan zijn en de andere bouwlagen 4 m. Aan de rooilijn bouwen we slechts 3 lagen. In het midden van de site kunnen er accenten van 6 bouwlagen zijn.

### **Waarom komen er 5 scholen? Is dat niet wat veel?**

Scholengemeenschap: Het gaat om 4 scholen van 350-400 leerlingen en een kleinere met een 200-tal leerlingen. Die scholen zitten vandaag ook in centrumlocaties. De oppervlaktes zijn vandaag veel kleiner dan hier, en de staat van de gebouwen is slecht. Daarnaast is het onze overtuiging dat het samenbrengen van verschillende richtingen net een voordeel is voor het onderwijs van de leerlingen.

Stad: Het alternatief voor gemeenschapsvoorzieningen zou een private ontwikkelaar geweest zijn. Dat zou een heel andere druk gecreëerd hebben. Het voorbeeld van de Campus Odisee aan het Griendeplein leert ons dat het niet het aantal leerlingen is dat belangrijk is, maar wel hoe ze naar school komen en zich tot de wijk verhouden

### **Hoeveel leerlingen en personeel zal er naar de campus komen?**

Scholengemeenschap: Het gaat om ongeveer 1900 leerlingen en 360-370 personeelsleden. Zij zullen niet allemaal tegelijkertijd op de campus zijn. Er is ook deeltijds leren en avondonderwijs, en niet alle personeelsleden werken fulltime.

### **Waarom voorziet de school geen parkeerplaatsen?**

Scholengemeenschap: De bedoeling is om zo weinig mogelijk autoverkeer aan te trekken. De Stad Gent heeft geadviseerd om geen parkeerplaatsen te voorzien in het ontwerp, maar wel een overeenkomst met de parking in Dok Noord af te sluiten. Ondertussen is het parkeertarief in de wijk ook verhoogd. Het zal niet zo aantrekkelijk zijn voor het personeel om op straat te parkeren. Op die manier willen we maximaal duurzame vervoersmodi aanmoedigen.

Ook vandaag liggen de scholen al in een centrumwijk en parkeerluwe zones. Het personeel is het op zich al gewoon om op een andere manier naar de school te komen. Het enige verschil is dat we nu veel dichterbij openbaar vervoer (bussen, trams en trein) zullen zitten.

### **Hoeveel fietsenstallingen worden er gebouwd?**

Scholencampus: Er zal plaats zijn voor 800 fietsen. De meeste mensen zullen te voet of met het openbaar vervoer komen. De auto wordt sterk afgeraden. Uit de mobiliteitsstudie (gebaseerd op het huidige profiel van de gebruikers) kwam de nood aan 600 plaatsen. Omdat we de ambitie iets hoger leggen voorzien we er 800.

### **Zullen de brommers niet voor overlast zorgen?**

Stad: We hebben als Stad weinig instrumenten om een brommer te weren of via een bepaalde richting te sturen. Dat is een heel andere weggebruikers dan een auto. We hopen dat de school zoveel mogelijk duurzamere vervoersmodi kan promoten. In het ontwerp zal geen brommerstalling voorzien zijn. Dat kan ontradend werken.

#### **Wat als de druk toch te hoog wordt?**

Stad: We blijven als Stad monitoren. Als er bijvoorbeeld te veel brommers op het openbaar domein zouden staan, dan zullen we samen met de school aan een oplossing werken.

Er zijn ook mobiliteitsconsulenten die samen met de school aan een veilige schoolomgeving werken en mensen op de fiets en het openbaar vervoer krijgen, mensen laten stappen.

#### **Zal één toegang in de Bomastraat volstaan voor zoveel leerlingen?**

Stad: Enkel de fietsers kunnen uitsluitend via de Bomastraat binnen. Voetgangers kunnen ook via het park. Deze maatregel is vooral genomen om de rust in het park beschermen en de extra verharding (fietspaden) tot een minimum te beperken.

#### **Wat is zo een project MER?**

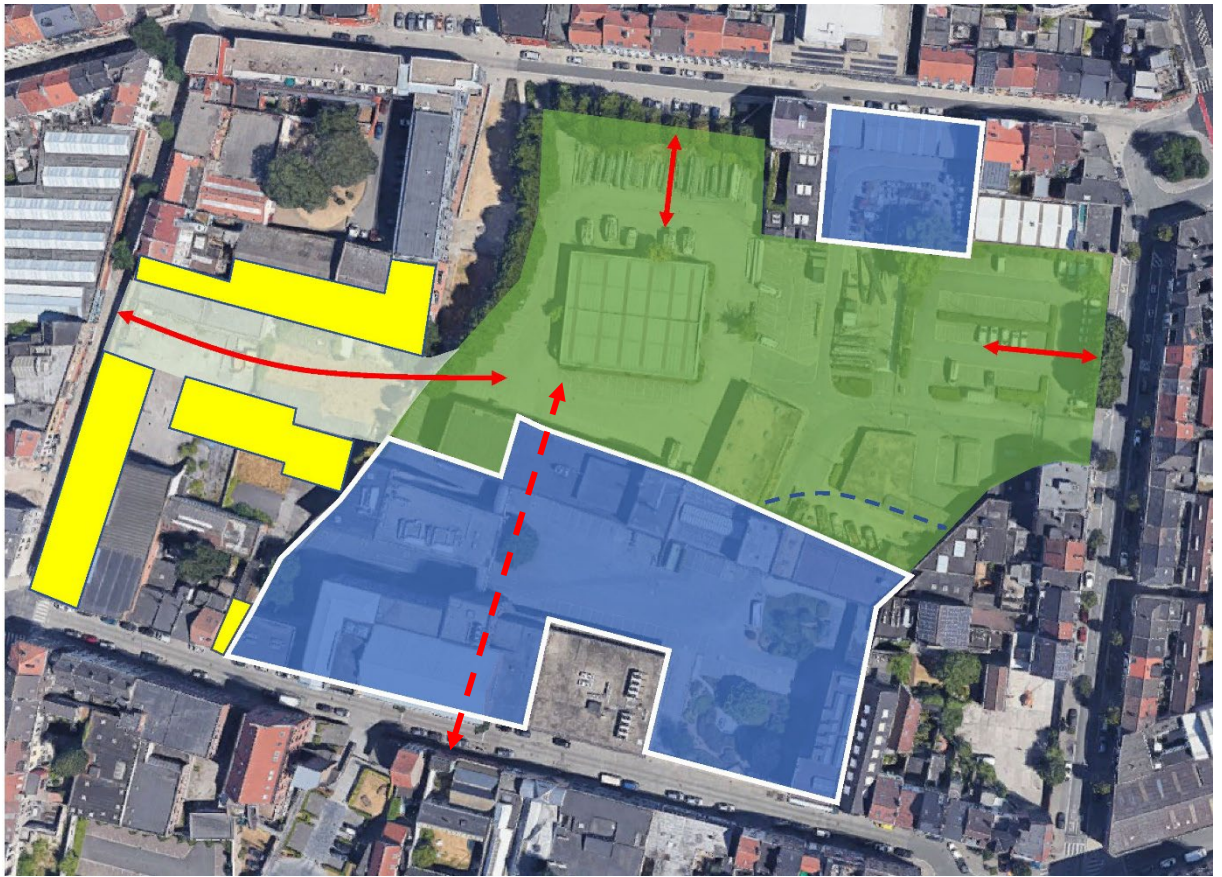
Stad: Vlaanderen legt bij bepaalde stadsontwikkelingsprojecten (vanaf een bepaalde schaal en intensiteit van programma) een MER of milieueffectenrapport op. Dit verplicht rapport zit mee ingekapseld in de vergunningsprocedure. De bedoeling van zo een rapport is om aan te tonen dat het project aan criteria voldoet op vlak van mobiliteit, stedenbouwkundige voorwaarden en duurzaamheid. Het consortium moet dit rapport opmaken.

#### **Hoe wil de Stad ruimtes delen?**

Stad: De Stad streeft ernaar om zoveel mogelijk ruimtes te delen. Dit in alle wijken, en zowel ruimtes van de Stad als ruimtes van private en semi-publieke organisaties. Ruimte delen is een noodzaak omdat de ruimte schaars is en omdat er veel vraag is (bv. een buurtorganisatie die wil vergaderen of een activiteit organiseert, sportvoorzieningen na de schooluren, etc.). De Stad wil dit in dialoog met SKOG vormgeven.

Ook als het geen noodzaak zou zijn dan blijft het een goede zaak: buurtpartners komen dichter bij elkaar, het stimuleert dialoog...

## Wat betekenen de stippellijnen op de kaart?



Stad: De rode stippellijn dwars door de scholencampus. We hebben de school een aantal randvoorwaarden opgelegd waaraan het ontwerp moet voldoen. Dat gaat bijvoorbeeld over gedeeld gebruik. We weten vandaag nog niet waar welke lokalen komen en welke lokalen zullen gedeeld worden. Er moet eerst een ontwerp gemaakt worden. Er zal tijdens het ontwerptraject nagedacht moeten worden aan sleutelbeheer, maar ook hoe je aan de gedeelde ruimtes komt. Een tweede aspect is dat de Stad vraagt dat de school doorwaadbaar moet zijn. De ontwerpers krijgen de opdracht die te voorzien, maar de locatie hangt af van hun ontwerp. Daarom is dit een stippellijn.

De blauwe stippellijn. Als Stad willen we de doorgang van het park aan de kant van Nieuwland zo breed mogelijk houden. Daarvoor zal een stuk van het bestaande gebouw moeten gesloopt worden. Dat betekent echter een minder grote oppervlakte voor de school. Volgens de Stad kan het programma voor de school gerealiseerd worden op de blauwe zone. Stel dat blijkt uit het ontwerptraject dat dit toch niet kan dan kan die extra ruimte gezocht worden in de zone met de blauwe stippellijn. De bedoeling blijft wel om een volwaardig park van minstens 1 ha te realiseren.

## Waar komt de sporthal? Zullen de muurschilderingen op de aanpalende blinde muur verdwijnen?

Stad: De sporthal komt op de plek van de blauwe rechthoek op de kaart. Of de muurschilderingen verdwijnen zal afhangen van het ontwerp. De muur is op zich niet beschermd.

### **Wordt de scholencampus aangesloten op het warmtenet?**

Scholengemeenschap: In projectdefinitie van het project staat dat er een warmtenet ligt. Fluvius is daar vandaag op aangesloten. Het is nu afwachten hoe de consortia dit zien. Duurzaamheid is in elk geval een van de beoordelingscriteria bij de jurering.

### **Wat als er door de bouwwerken schade is aan de huizen?**

Scholengemeenschap: De aannemer moet een verzekering nemen voor alle risico's en eventuele schadegevallen. Normaalgezien maakt de aannemer ook voorafgaand aan de werken een plaatsbeschrijving.

### **Hoe wordt de buurt op de hoogte gehouden?**

Stad: De Stad heeft een webpagina waarop de presentatie en het verslag van vanavond zal geplaatst worden. Ook de voortgang zal je daar kunnen volgen. Ook de school heeft een website (<https://www.janvaneyckcampus.be/>).

De scholengemeenschap zal met het ontwerp van de schoolgebouwen naar de buurt komen. Er komt een participatietraject voor het park.