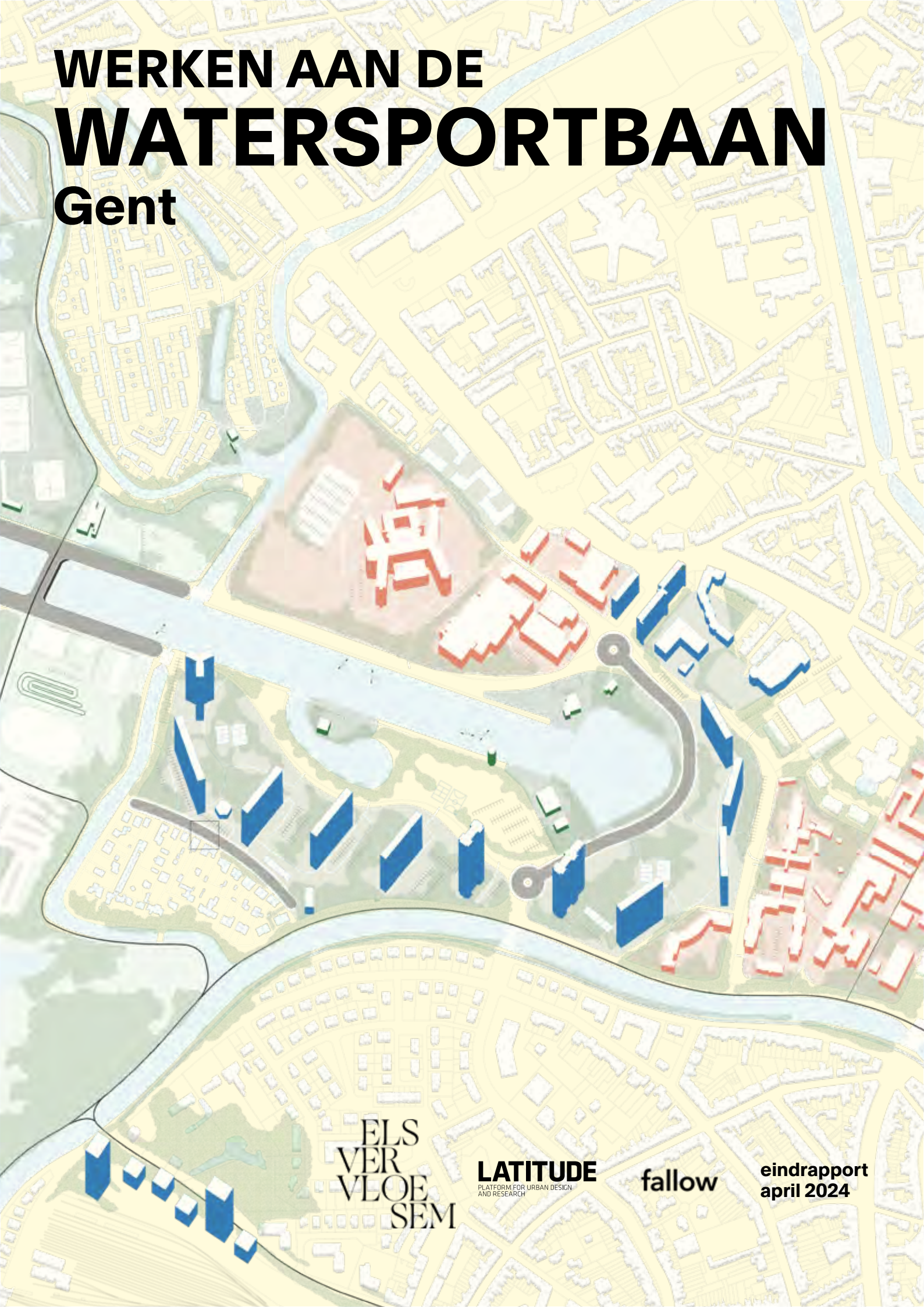


WERKEN AAN DE WATERSPORTBAAN Gent



ELS
VER
VLOE
SEM

LATITUDE
PLATFORM FOR URBAN DESIGN
AND RESEARCH

fallow

eindrapport
april 2024

INHOUD

HOOFDSTUK 1: OPDRACHTOMSCHRIJVING

- 1.1. RETROACTA
- 1.2. DOELSTELLING VAN DE OPDRACHT

HOOFDSTUK 2: VISIE OP OPDRACHT

- 2.1. SCHETS VAN DE OPGAVEN IN DE WATERSPORTBAAN
- 2.2. DE ONTWIKKELING VAN EEN SOCIAAL-RUIMTELIJKE TOEKOMSTVISIE

HOOFDSTUK 3: METHODOLOGIE EN WERKPROCES

- 3.1. SAMENWERKING TUSSEN HET ONTWERP- EN ONDERZOEKSTEAM EN DE BETROKKEN PARTNERS TIJDENS HET COCREATIEF TRAJECT
- 3.2. PROCESSHEMA
- 3.3. EEN COLLECTIEF LEERPROCES
- 3.4. DE INZET VAN ONTWERPEND ONDERZOEK

HOOFDSTUK 4: VISIE, KERNWAARDEN EN ACTIEPROGRAMMA

- 4.0. LEESWIJZER
- 4.1. SCENARIO 0
- 4.2. MINIMUM SCENARIO
 - 4.2.1. Overzichtskaart minimum scenario
 - 4.2.2. Visie, kernwaarden en actieprogramma
 - 4.2.3. Toekomstpanorama [collage]
- 4.3. MAXIMUM SCENARIO
 - 4.3.1. Overzichtskaart minimum scenario
 - 4.3.2. Visie, kernwaarden en actieprogramma
 - 4.3.3. Toekomstpanorama [collage]

HOOFDSTUK 5: VERVOLG

BIJLAGEN

Els Vervloesem i.s.m. Latitude en Fallow

Els Vervloesem
Fabio Vanin
Alessandra Marcon
Carmen Van Maercke

Contactpersoon:
Els Vervloesem
ev@elsvervloesem.eu
+32 (0)494 76 12 48

Cover: Kaart met aanduiding van het studiegebied,
afkomstig uit het pamflet 'Werk aan de Watersportbaan' van het Team Stadsbouwmeester.

HOOFDSTUK 1

OPDRACHTOMSCHRIJVING

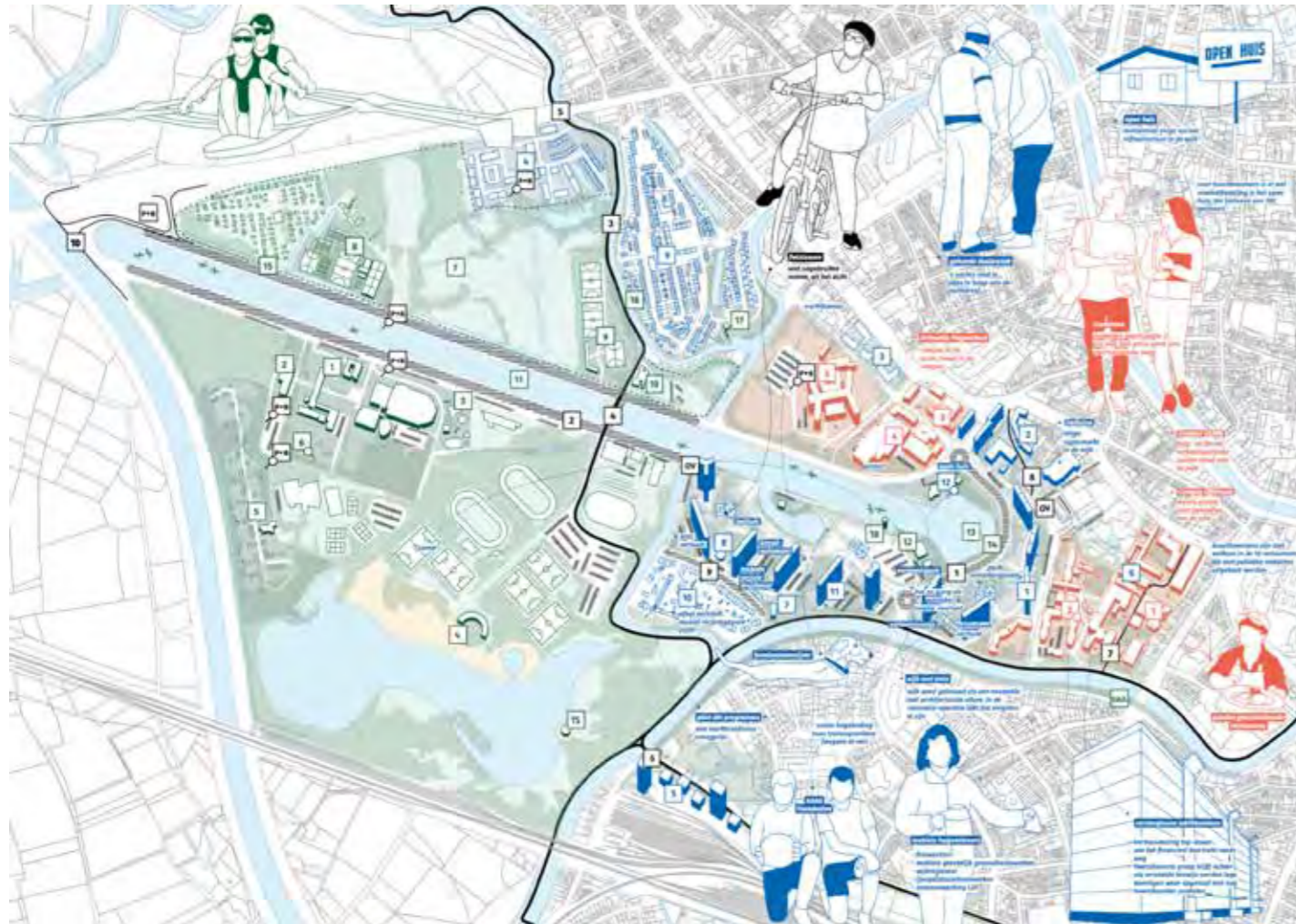
OPDRACHTOMSCHRIJVING

Met de conceptstudie voor Neermeersen en Blaarmeersen wordt ingezet op de ontwikkeling van een sociaal-ruimtelijke visie voor de omgeving van de Watersportbaan. Het studiegebied bevindt zich tussen de R40 stadsring, de R4, het spoor en de Leie en omvat een grote diversiteit in functies en gebruik, zowel op wijk-, stads- als stadsregionaal niveau. Daarnaast valt ook de unieke stedelijke context op: de Watersportbaan ontstond in de jaren '50 als een stedenbouwkundig project volgens het naoorlogse maakbaarheidsideaal, waarbij het modernistische sociaal wonen, het omliggende landschap, de sportinfrastructuur en andere voorzieningen in één samenhangend plan werden uitgewerkt. Vandaag is die samenhang nog in grote mate aanwezig en blijven ook de destijds voorziene functies grotendeels overeen. De ruimtelijke kwaliteit komt echter steeds meer in het gedrang door fragmentarische en weinig coherente keuzes in onder meer bestemming, mobiliteit, beeldkwaliteit, architectuur en landschappelijk kader.

Naast een risico op ruimtelijke 'verrommeling', dreigt de wijk ook op socio-economisch vlak (verder) af te glijden. De sector Neermeersen scoort op alle armoede-indicatoren bovengemiddeld. Bovendien stijgen heel wat cijfers verder doordat de huurders-samenstelling van de sociale hoogbouwtorens verder opschuift naar een meer kwetsbaar publiek. Het stijgend aantal bewoners met complexe, psychische problemen creëert niet alleen een druk op de leefbaarheid in de woonblokken zelf, maar ook op de sociale samenhang en de leefbaarheid van de wijk als geheel. De ruimtelijke constellatie van hoogbouwtorens in een weids, maar desolaat aanvoelend en weinig functioneel park-landschap met een schrijnend tekort aan voorzieningen op buurtniveau versterkt het gevoel van isolement, onveiligheid en anonimiteit.

Toch is de omgeving van de Watersportbaan een gebied waar ook veel kansen aanwezig zijn. Recent opende het nieuw wijkgezondheidscentrum zijn deuren en op korte termijn zal een nieuw buurthuis worden gebouwd aan de Nekkersberglaan. De noodzakelijke renovatiebewegingen van de sociale hoogbouw (zowel op korte als middellange termijn) in het gebied kunnen een hefboom vormen voor meer ruimtelijke kwaliteit, een betere integratie van voorzieningen en vernieuwde aandacht voor zorg- en welzijnssteun van de bewoners. De vernieuwing van de campus Offerlaan biedt potentie om zich meer te openen naar de buurt en bruggen te bouwen tussen onderwijspartners en de wijkorganisaties en -bewoners. De publieke ruimte biedt kansen tot andersoortig gebruik én inrichting, met aandacht voor verbindende en activerende activiteiten, kleinschaligheid en een verhoogd veiligheidsgevoel. De aanwezige open ruimte biedt ook mogelijkheden op vlak van klimaatneutraliteit, met ruimte voor collectieve, duurzame energievoorzieningen en klimaatadaptieve maatregelen. Daarnaast kan ook de aanwezigheid van de verschillende sport- en hoger onderwijscampussen in de omgeving een troef zijn, waarbij gezocht kan worden naar synergiën op vlak van inhoudelijke werking maar evengoed in functie van het aanbieden en openstellen van gedeelde (buiten)ruimte en functies.

Met deze opdracht wil Stad Gent, zo'n 70 jaar na het initiële stedenbouwkundige plan, opnieuw een visie voor de omgeving van de Watersportbaan uitwerken, maar vanuit een duidelijk andere aanpak. Daar waar 70 jaar geleden de focus lag op ruimtelijke realisaties en de maakbaarheid werd vormgegeven van aan de tekentafel, willen we nu komen tot een integraal duurzame sociaal-ruimtelijke visie die in cocreatief proces met wijkpartners, gebruikers en stakeholders wordt uitgewerkt. Deze visie vormt het kader voor verdere realisaties op korte termijn en zet de ambities scherp voor de lange termijn met het oog op een omvattend stadsvernieuwingstraject.



Kaart met aanduiding van het studiegebied, afkomstig uit het pamflet 'Werk aan de Watersportbaan' van het Team Stadsbouwmeester.

HOOFDSTUK 2

VISIE OP DE OPDRACHT

VISIE OP DE OPDRACHT

2.1. SCHETS VAN DE OPGAVEN IN DE OMGEVING VAN DE WSB

Het gebied rond de Watersportbaan bevat veel intrinsieke en unieke kwaliteiten:

- Het genereuze karakter van de open, groene ruimte is in een dichtbebouwde stedelijke context potentieel een enorme troef.
- Deze woon-, leer-, werk-, natuur-, sport- en recreatie omgeving vormt een aparte wereld, die toch verbonden is met de rest van de stad. Dat maakt het tot een bijzondere en eigenzinnige plek die kansen biedt voor allerlei vormen van uitwisseling. Dankzij de aanwezigheid van een aanzienlijk aandeel sociale huisvesting weet dit gebied voorlopig te ontsnappen aan de toenemende druk van gentrificatie, en is betaalbaar (sociaal) wonen in de nabijheid van stedelijke voorzieningen mogelijk.
- Het gebouwde (sociale) woonpatrimonium is dringend toe aan reconversie. Met de vele uitdagingen op het vlak van klimaat, waterbeheer en hernieuwbare energie in het achterhoofd, is dit het momentum en een belangrijke sleutelplek voor het in praktijk brengen van een toekomstgerichte én sociaal rechtvaardige reconversie van het stedelijk weefsel.

Om deze kwaliteiten de komende jaren te waarborgen en te versterken is er nood aan beleid, visie en een toekomststrategie voor het gehele gebied.

Wat deze uitdagingen met elkaar verbindt is dat ze telkens gaan over de realisatie van collectiviteitswinsten die maatschappelijk, sociaal, ruimtelijke, ecologisch van aard kunnen zijn, en waarvoor samenwerking, een gedeelde toekomstvisie en een vervolgstراتيجية voor korte en lange termijn ontwikkelingen in het gebied noodzakelijk zijn.

Vanuit het studieteam onderscheiden we drie

grote opgaven die de komende jaren cruciaal zijn om aan de toekomst van de omgeving van de WSB te bouwen:

1. EEN DUURZAME EN SOCIAAL RECHTVAARDIGE RECONVERSIE VAN HET (SOCIAAL) WONEN

In de omgeving van de Watersportbaan is er een momentum aangebroken om te investeren in een duurzame, toekomstbestendige (sociale) woonomgeving. De noodzakelijke reconversie van het verouderd patrimonium van de sociale woningbouw, in combinatie met urgente investeringen in hernieuwbare energie en de fusie van de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen, biedt nieuwe kansen om een doorbraak mogelijk te maken. Hoe kunnen we de noodzakelijke investeringen in reconversie en hernieuwbare energie en duurzaam waterbeheer maximaal inzetten om betaalbare en sociaal rechtvaardige woonomgevingen te realiseren? Hoe kan de omgeving van de Watersportbaan een voorbeeldproject worden dat de ecologische en sociale voordelen van collectieve woonvormen zichtbaar maakt?

2. EEN VOORZIENENDE OMGEVING

Vandaag zijn er in het gebied rond de Omgeving Watersportbaan harde (fysieke en sociale) breuklijnen aanwezig. Confronterende cijfers m.b.t. armoede en alarmsignalen vanuit sociale wijkpartners leren dat er een schrijnend gebrek is aan voldoende 'care' en 'support', of zorg en ondersteuning voor de bewoners van de sociale woningen. Tegelijkertijd zijn er in de onmiddellijke nabijheid tal van (voornamelijk bovenlokale) stedelijke voorzieningen aanwezig. Desondanks is er momenteel echter sprake van 'gescheiden werelden' en een 'eilandgevoel', met een concentratie van armoede, vergrijzing, psychiatrische noden, dak- en thuisloosheid, verslavingsproblematiek, enz. De uitwisseling tussen de verschillende groepen die wonen, leren, werken, sporten in de omgeving van de Watersportbaan is eerder beperkt, ondanks allerlei al bestaande initiatieven die actief inzetten op ontmoeting en verbinding. Met

andere woorden, zowel op het vlak van 'koude' als 'warme' solidariteit is er nog werk aan de winkel. Op het vlak van koude solidariteit is een inhaalbeweging nodig om het recht op (mentale en fysieke) gezondheid, zorg en ondersteuning te garanderen. Op het vlak van warme solidariteit verhinderen allerlei (on) zichtbare drempels uitwisseling tussen diverse groepen.

3. (PUBLIEK) LANDSCHAP

De huidige open ruimte wordt gekenmerkt door (negatieve) overmaat en een ongedefinieerd of te eenzijdig gedefinieerd karakter. Zonder visie dreigt deze ruimte een weinig coherente optelsom te worden van afzonderlijke, individuele belangen, noden en wensen van de verschillende instellingen, organisaties en ondernemingen die aanwezig en actief zijn in het gebied. Zonder een helder en collectief gedragen kader zal de druk op deze open ruimte de komende jaren alleen maar toenemen. Daarnaast vormt ook de gebruikskwaliteit een aandachtspunt. Ondanks de grote hoeveelheid beschikbare open ruimte is er momenteel slechts beperkt dagelijks gebruik en (spontane) toe-eigening door de diverse gebruikersgroepen (bewoners, leerlingen en studenten, lesgevers, patiënten, bezoekers, sporters, recreanten en toevallige passanten).

2.2. DE ONTWIKKELING VAN EEN SOCIAAL-RUIMTELIJKE TOEKOMSTVISIE

De Stad Gent schuift voor deze opdracht zelf uitdrukkelijk het belang van een sociaal-ruimtelijke toekomstvisie naar voor. Dat betekent dat in een vroeg stadium van het stadsvernieuwingsproject niet enkel aandacht is voor de fysiek-ruimtelijke transformatie van de omgeving van de Watersportbaan. Bijkomend is het doel van deze conceptstudie om een collectief leer-, denk- en werkproces op te starten, in samenspraak met wijkpartners, gebruikers, stakeholders en stedelijke diensten, met de nodige aandacht en gevoeligheid voor de verschillende leefwerelden die in het gebied aanwezig zijn,

en de verschillende, soms ook conflicterende belangen, noden, wensen en verwachtingen die dat met zich meebrengt. Als multidisciplinair team van ontwerpers en onderzoekers, met expertise in architecturale en stedenbouwkundige opgaven (de stenen, de fauna en de flora), maar ook in sociale, culturele, zorg- en welzijnsvraagstukken (de mensen en de ziel), en met aandacht voor de politieke dimensie en zowel institutionele als bottom-up veranderingsprocessen (het beleid en lokale acties), hebben we deze verschillende aspecten op een geïntegreerde manier onderzocht.

Zo hebben we gekeken naar de inrichting en de organisatie van de fysieke (bebouwde en onbebouwde) ruimte op verschillende schaalniveaus, namelijk de gebouwen, de (ruime) buurt, het landschap, de stad en de regio. Ook de groen-blauwe structuren, met name de natuurlijke en door de mens aangelegde landschappen, en hun waarde op het vlak van biodiversiteit, leefomgeving, klimaat, gezondheid en welzijn maken deel uit van deze studie. Een van de grote uitdagingen was om te komen tot een beleidsdomeinoverschrijdende visie en aanpak, voorbij de kokers van de verschillende stedelijke diensten. Wat zijn de belangrijkste uitdagingen, op het vlak van wonen, voorzieningen, klimaat, mobiliteit en open ruimte? Wat kan anders en beter? Hoe kunnen bepaalde ambities elkaar onderling versterken? Welke interventies zijn mogelijk, rekening houdend met de eigenheid en het karakter van het gebied? Hierbij hebben we er steeds over gewaakt dat niet enkel het ontwerp, maar ook de werking van de ruimte aan bod kwam. Concreet zijn we hiervoor met de verschillende betrokken partijen in dialoog gegaan over het beheer, de financiering, het gebruik, en het eigenaarschap van de ruimte.

Daarnaast hebben we bij het verkennen van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied ook gefocust op het alledaagse gebruik, de beleving en de ervaring van de grote diversiteit van bewoners en (lokale en bovenlokale) gebruikers die aanwezig zijn in dit gebied. De dringende

HOOFDSTUK 3

METHODOLOGIE EN WERKPROCES

nood aan meer 'cure', 'care' en 'support' voor de (huidige en toekomstige) bewoners van de sociale huisvesting, in combinatie met de vaststelling dat er vele, maar voornamelijk 'gescheiden' leefwerelden samen komen in de omgeving van de WSB vormen bijzondere aandachtspunten. In dat opzicht vormde de actieve betrokkenheid van de verschillende wijkpartners die in het gebied aanwezig zijn, en die beschikken over een diepgaande lokale kennis, een grote en onmis(ken)bare meerwaarde voor deze conceptstudie.

Wat betreft de politieke dimensie, hebben we gekeken naar de manier waarop verschillende lokale (beleids)actoren een (eigen of gedeelde) visie hebben op de toekomstige ontwikkeling van de omgeving van de WSB. De opmaak van het pamflet 'Werk aan de Watersportbaan' waarin de stadsbouwmeester opriep tot actie, en samen met de Dienst stedelijke vernieuwing en de wijkregisseur al een dialoog opstartte met andere stadsdiensten, externe stakeholders, bewoners, de huisvestingsmaatschappijen, en buurtorganisaties vormt een belangrijke mijlpaal. Zo werd het belang van een samenhangende toekomstvisie op de agenda gezet, en ook tekstueel en visueel in beeld gebracht welke opgaven er spelen, en welke lokale, concrete projecten en initiatieven er reeds aanwezig zijn. Dit pamflet bevat ook een pleidooi voor een benadering die zich op een kritische manier verhoudt tot de omgeving van de WSB als modernistisch stedenbouwkundig experiment, waaruit een sterk geloof in de maakbaarheid van de samenleving spreekt. Eerder dan eenzijdig te focussen op het gebouwde resultaat dat op een top-down manier tot stand komt, willen we er met deze conceptstudie naar streven om, nauw aansluitend bij wat er leeft en speelt, de maakbaarheid veel meer mensgericht en bottom-up te sturen, vanuit een gemeenschappelijke visie op de gewenste toekomst.

Met deze conceptstudie willen we niet alleen een heldere, collectief gedragen, en ambitieuze toekomstvisie ontwikkelen. We willen ook dat die visie kan landen en alle

slaagkansen krijgt, op korte en lange termijn, en dat die visie een methodiek bevat, die de vooropgestelde doelstellingen en de bijhorende voorstellen realiseerbaar, haalbaar en beheerbaar maken. De toekomstvisie voor de omgeving van de WSB is gericht op het investeren in gebouwen, groen en water, in mensen en samenleving, maar ook in processen en beslissingen. We zijn er ons van bewust dat de vele uitdagingen die hier spelen het specifieke gebied van de Watersportbaan overstijgen en ook beleidsmatige antwoorden vergen. Daarom hebben we tijdens het studietraject doelbewust ook de decision makers en takers, met hun procedures en hun aanpak als eigenaar, financierder, beleidsverantwoordelijke, en/of stakeholder, in beeld gebracht en op verschillende momenten met elkaar in gesprek gebracht. Op die manier hebben we de knoppen willen tonen, waaraan gedraaid moet worden om de gedeelde wensen en bezorgdheden te vertalen in collectieve acties die bijdragen tot een gemeenschappelijk doel, om zo de sociaal-ruimtelijke ambities voor de omgeving van de Watersportbaan ook effectief waar te maken.

METHODOLOGIE EN WERKPROCES

3.1. SAMENWERKING TUSSEN HET ONTWERP- EN ONDERZOEKSTEAM EN DE BETROKKEN PARTNERS TIJDENS HET COCREATIEF TRAJECT

In functie van deze opdracht hebben we een multidisciplinair ontwerp- en onderzoeksteam samengesteld om zo goed als mogelijk aan te sluiten bij de kennis en competenties die hiervoor noodzakelijk zijn.

Tijdens het traject voorzagen we periodieke overlegmomenten met het kernteam en de klankbordgroep.

Het kernteam bestond uit vertegenwoordigers van de Stad Gent en stond in voor de dagelijkse begeleiding en inhoudelijke opvolging van de opdracht.

De klankbordgroep had een actieve en strategische rol: zij leverde input bij het ontwikkelen, concretiseren, en operationaliseren van de visie en de bijhorende werksporen. Op die manier hebben we tijdens de looptijd van de conceptstudie zo goed als mogelijk willen aansluiten bij lopende initiatieven en projecten; zagen we dit als een manier om de strategisch belangrijke partijen mee aan boord te nemen; en gingen we zo op zoek naar draagvlak bij zowel de relevante stedelijke administraties als het politiek bestuur. Dit alles om al tijdens de uitvoering van de conceptstudie te beginnen bouwen aan een duurzame basis die na afronding wordt verdergezet, om zo de slaagkansen te verhogen voor de toekomstige realisatie van de visie.

Leden van het multidisciplinair ontwerp- en onderzoeksteam

- Els Vervloesem (projectleider, architect en stedenbouwkundige) – Els Vervloesem architectuur, stedenbouw en sociaal-ruimtelijk onderzoek
- Carmen Van Maercke (architect en stedenbouwkundige) – Fallow

- Fabio Vanin (architect en stedenbouwkundige) – Latitude
- Alessandra Marcon (architect en stedenbouwkundige) – Latitude

Experten:

- Sven De Visscher (onderzoeker en docent binnen de opleiding sociaal werk) en Jo Boonen (landschapsarchitect, stedenbouwkundige en onderzoeker) – HoGent
- Filip Canfyn (woningmarktdeskundige) – Rebel Group
- Kobe Boussauw (onderzoeker, docent en mobiliteitsexpert) – VUB

Leden van het kernteam

- Maurits Vandegehuchte – Dienst stedelijke vernieuwing, programmaregisseur
- Evelyne Deceur – Dienst beleidsparticipatie, wijkregisseur
- Elisabeth Leue – Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning
- Wannes Haghebaert – Dienst stedelijke vernieuwing

+ studieteam

Leden van de klankbordgroep

- Peter Vanden Abeele – Stadsbouwmeester
- Pieter-Jan Cierkens – Dienst stadsarcheologie en monumentenzorg
- David Covent – Mobiliteitsbedrijf Stad Gent
- Eva Naessens – Dienst milieu en klimaat
- Timo Wyffels – Dienst milieu en klimaat
- Koen Geirnaert – Dienst lokaal sociaal beleid
- Marieke Maes – Departement welzijn en samenleving
- Hanna de Voogt – Dienst wonen
- Joan Bauwens – Thuispunt Gent
- Eveline Hanssens – Thuispunt Gent
- Toon Vermeir – Thuispunt Gent
- Astrid Servaes – Sportdienst
- Sylvia De Keyster – Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning
- Griet Geerinck – Begeleider conceptstudie vanuit Vlaams Stedenbeleid

+ kernteam en studieteam

3.2. PROCESSCHEMA

Het processchema biedt een overzicht van de fasering, de manier waarop we de verschillende belanghebbende partijen hebben betrokken, de timing van de verschillende onderdelen, en de methodieken die we doorheen het procestraject hebben ingezet (zowel op het vlak van cocreatie, als op het vlak van ontwerpend onderzoek).

In aanvulling hierop hebben we een intensief cocreatief traject afgelegd, met onderstaande stakeholders en actoren:

Stedelijke diensten

Stad Gent, de diverse stedelijke diensten en team stadsbouwmeester

Externe stakeholders

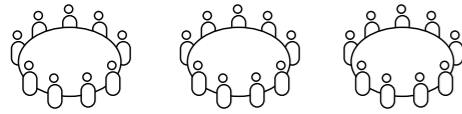

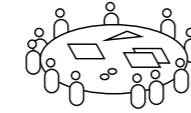

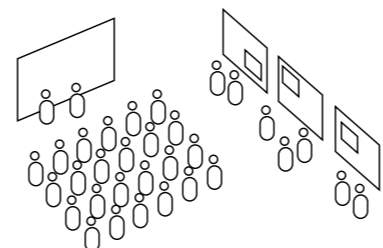
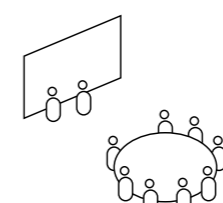
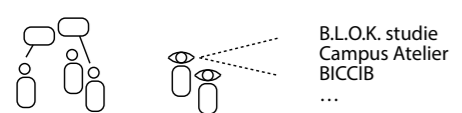
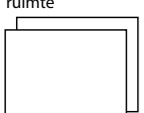
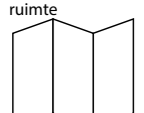
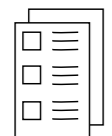
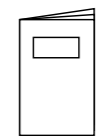



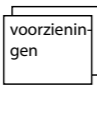
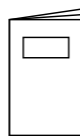


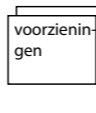
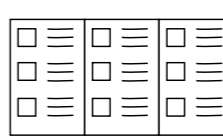
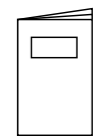
De sociale huisvestingsmaatschappijen, de grond- en gebouweigenaren, vertegenwoordigers van de onderwijs-, ziekenhuis-, en sportcampussen, projectontwikkelaars,...

Wijkpartners

De partners met lokale kennis over de noden en behoeften van de bewoners en bezoekers: o.m. de flatwachter, de wijkregisseur, mobiele hulpverleners, SAAMO, Campus Atelier,...



Input voor Focusgroep 1 met de stedelijke diensten. Via schaalplannen werden verschillende stellingen tegenover elkaar afgewogen.

2022			2023					2024										
Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	
FASE 1: VERKENNING			FASE 2: ANALYSE					FASE 3: OPMAAK GEDEELDE VISIE					FASE 4: VERTAALSLAG NAAR UITVOERING			FASE 5: EINDRAPPORT EN VERVOLG		
<p>TO DO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - leren kennen van het gebied - vergaren van kennis d.m.v. data - analyse van de kernwaarden van het gebied 			<p>TO DO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vertaling van kernwaarden in tekst en beeld - verbeelding van mogelijke toekomstrichtingen via 'dialogokaarten' - thematische workshops met belanghebbenden - scherpstelling van gedeelde ambities en wensen 					<p>TO DO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - finaliseren van kernwaarden en ambities - opmaken van ontwerpprincipes - terugkoppelen met diverse betrokken partijen - verwerken van feedback 					<p>TO DO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - van visie naar een gedragen vervolgstrategie - opstellen van een sociaal-ruimtelijk actie-programma - opmaken van technische overzichtskaarten minimum en maximum scenario 			<p>TO DO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - finalisering - afstemming en redactie eindrapport 		
<p>FOCUSGROEPEN</p>  <p>stedelijk diensten externe stakeholders wijkpartners</p>			<p>WORKSHOPS</p>  <p>wonen</p>  <p>publiek landschap</p>  <p>voorzieningen</p>					<p>TERUGKOPPELING FEEDBACK</p> 					<p>REALITY CHECK + VERVOLGSTAPPEN</p> 			<p>EINDRAPPORT</p>		
<p>VELDWERK (bestaande interviews en observaties)</p>  <p>B.L.O.K. studie Campus Atelier BICCIB ...</p>																		
<p>OUTPUT</p> <p>(1) WSB IN KAART EN BEELD - geplande ruimte</p>  <p>- geleefde ruimte</p>  <p>(2) INVENTARIS - beleidsdocumenten - projecten en (master)plannen - lokale initiatieven</p>  <p>(3) OVERZICHT VAN KERNWAARDEN</p> 			<p>OUTPUT</p> <p>(4) GOOD PRACTICES</p>  <p>(5) KANSENVERKENNING - dialoogkaarten</p> <p>wonen in WSB >>> (1)</p>  <p>publiek landschap >>> []</p>  <p>voorzieningen >>> []</p> 					<p>OUTPUT</p> <p>(7) VISIE - kernwaarden en ambities in tekst en beeld</p>  <p>(8) ONTWERPPRINCIPES selectie van: - plekken - collectieve acties (kt, mt, lt)</p> <p>wonen in WSB</p>  <p>publiek landschap</p>  <p>voorzieningen</p> 					<p>OUTPUT</p> <p>ACTIEPROGRAMMA MET MINIMUM EN MAXIMUM SCENARIO</p>  <p>thema kernwaarde en ambities acties praktijkvoorbeelden</p>			<p>OUTPUT</p> <p>(11) EINDRAPPORT</p> 		
<p>overleg 21.10.2022 – startoverleg 28.11.2022 – afstemming buurtpartners 30.11.2022 – kernteamoverleg 09.12.2022 – klankbordgroep 16.01.2023 – kernteamoverleg</p> <p>plaatsbezoek 02.12.2022 – fietstoer doorheen de Watersportbaan met de wijkregisseur, de flatwachter en medewerker sociale dienst Thuispunt</p> <p>focusgroepen 30.01.2023 – focusgroep 1: stedelijke diensten 06.02.2023 – focusgroep 2: externe stakeholders 08.02.2023 – focusgroep 3: buurtpartners</p>			<p>overleg 20.02.2023 – kernteamoverleg 21.02.2023 – overleg met Ingenium, studie energielandschap 08.03.2023 – klankbordgroep 13.03.2023 – overleg met Thuispunt Gent 13.03.2023 – kernteamoverleg 18.04.2023 – kernteamoverleg</p> <p>workshops 24.04.2023 – workshop wonen 24.04.2023 – workshop publieke ruimte 26.04.2023 – workshop voorzieningen</p>					<p>overleg 08.05.2023 – kernteamoverleg 09.05.2023 – klankbordgroep 22.05.2023 – kernteamoverleg 19.06.2023 – kernteamoverleg 04.07.2023 – overleg met Thuispunt Gent 08.08.2023 – kernteamoverleg 29.08.2023 – overleg met Ingenium, studie energielandschap 04.09.2023 – kernteamoverleg 26.09.2023 – deelname aan workshop mobiliteit 27.09.2023 – kernteamoverleg 27.09.2023 – klankbordgroep</p> <p>slotworkshop 06.10.2023</p>					<p>overleg 20.10.2023 – overleg met Thuispunt Gent 06.12.2023 – kernteamoverleg 11.12.2023 – overleg met Thuispunt Gent 19.12.2023 – kernteamoverleg</p>			<p>overleg 25.01.2024 – kernteamoverleg 29.02.2024 – kernteamoverleg 11.03.2024 – klankbordgroep</p>		

FASE 1 – VERKENNING

STAPPEN

1.1. Leren kennen van het gebied: plaatsbezoek en drie focusgroepen

We maakten kennis met het gebied via een begeleid plaatsbezoek, waarbij we in gesprek gingen met de wijkregisseur, de flatwachter en de sociale dienst van de huisvestingsmaatschappij. Aanvullend organiseerden we drie focusgroepen met respectievelijk de stedelijke diensten, de externe stakeholders en de wijkpartners. De drie focusgroepen bestonden uit zorgvuldig gekozen deelnemers, waarvan de selectie gebeurde in afstemming met het kernteam en de klankbordgroep. De gesprekken vonden plaats aan de hand van een op voorhand opgemaakte leidraad met o.m. de volgende richtvragen: Wat zijn de belangrijkste kwesties of aandachtspunten in het gebied? Wat werkt

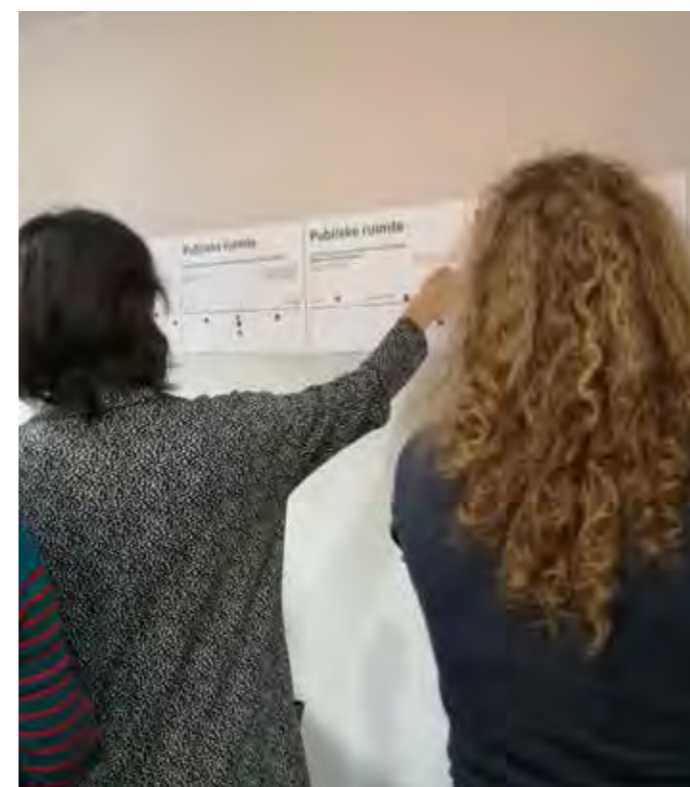
goed? Wat werkt minder goed/is problematisch? Waar zien jullie kansen? Hoe kunnen bovenlokale functies van nut zijn en een bijdrage leveren voor de buurt? De moderatie, voorbereiding, en verslaglegging gebeurde door het ontwerp- en onderzoeksteam.

1.2. Vergaren van kennis van de geplande en de geleefde ruimte via desktop onderzoek en bevraging

We verzamelden bestaande kennis over het gebied door (1) beleidsplannen en studies; (2) bestaande of lopende projecten, masterplannen en ontwikkelingsplannen; en (3) lokale initiatieven en acties vanuit burgers of andere lokale partijen aandachtig te bestuderen (inclusief planning en tijdspaden), te inventariseren, en te analyseren.



Kaart van de Watersportbaan met input verzameld tijdens de focusgroep met de wijkpartners.



Focusgroep met de stedelijke diensten.

1.3. Analyse van de kernwaarden van het gebied

Op basis van deze informatie, werkten we toe naar een eerste aanzet van de kernwaarden voor het gebied, door de belangrijkste kwaliteiten van het gebied gezamenlijk te benoemen en zichtbaar te maken vanuit verschillende perspectieven en in dialoog te brengen met de stedelijke diensten, de externe stakeholders en de wijkpartners.

OUTPUT

- Inventaris van (1) beleidsplannen en studies; (2) bestaande of lopende projecten, masterplannen en ontwikkelingsplannen; en (3) lokale initiatieven en acties vanuit burgers of andere lokale partijen
- Overzichtslijst met (een eerste aanzet voor de) kernwaarden van het gebied

FASE 2 – ANALYSE

STAPPEN

2.1. Vertaling van kernwaarden in tekst en beeld

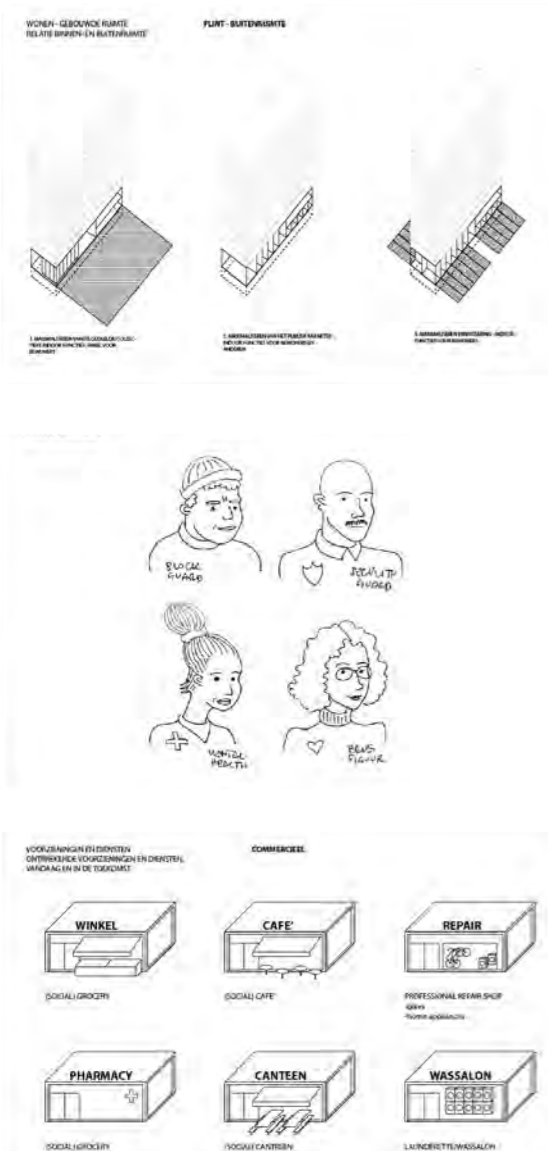
We vertaalden de kernwaarden uit fase 1 in tekst en beeld. Voor elke kernwaarde werden in dialoog met de diverse betrokken partijen de ambities geformuleerd. Vervolgens hebben we de acht kernwaarden en bijhorende ambities gevisualiseerd door middel van evenveel tot de verbeelding sprekende beelden van de omgeving van de Watersportbaan.

2.2. Verbeelding van mogelijke toekomstrichtingen via 'dialoogkaarten'

In functie van de verdere uitwerking van de kernwaarden, was het belangrijk om de mogelijke transformatie van de omgeving van de Watersportbaan zichtbaar, tastbaar en concreet te maken. Om het vervolgesprek met de diverse betrokken partijen te faciliteren, ontwikkelden we zogenaamde 'dialoogkaarten'. Deze dialoogkaarten maakten het mogelijk om de verschillende deelopgaven voor het gebied visueel weer te geven (bv. reconversie sociale woningen, de activatie van de plint, belangrijke brugfiguren, mogelijke voorzieningen, enz.). Elke dialoogkaart laat verschillende opties of keuzemogelijkheden zien per deelopgave, waardoor de bijhorende impact visueel, tastbaar en concreet wordt. Met behulp van de dialoogkaarten gingen we in gesprek over: Welke keuzes zijn denkbaar en bespreekbaar? Welke niet? Welke ambities zijn wenselijk? Waarom wel/niet? Welke randvoorwaarden zijn bepalend? Waar vinden deze een plek bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied? Deze 'dialoogkaarten' vormden het startpunt voor verder gesprek tijdens drie thematische workshops (wonen, voorzieningen en publiek landschap), waarvoor we opnieuw de stedelijke diensten, externe stakeholders en wijkpartners uitnodigden.

Hierbij maakten we een onderscheid tussen minimale interventies en lange termijn strategieën. Minimale interventies zijn zogenaamde 'quickwins', ze vergen een beperkt budget, zijn relatief eenvoudig en op korte termijn uitvoerbaar, en vereisen geen of beperkte onderhandeling tussen partijen. Lange termijn strategieën zijn complexer van aard, hebben een structureel karakter, vereisen draagvlak en engagement bij diverse partijen, en vergen verdere opvolging en een stappenplan.

Ter illustratie, zie hieronder een selectie van enkele dialoogkaarten.



Selectie van dialoogkaarten.

2.3. Thematische workshops met belanghebbenden

Het materiaal van 2.1. en 2.2. vormde de basis voor de gesprekken tijdens drie thematische werksessies met de belanghebbenden. Via de dialoogkaarten voor concrete situaties maakten we wensen, zorgen en kansen bespreekbaar, en deelden we ze met elkaar. Om de gesprekken verder aan te zwengelen, voorzagen we aanvullend telkens een selectie van relevante en inspirerende (inter)nationale 'good practices'. De drie workshops hadden telkens een tweevoudig doel: (1) het identificeren (en prioriteren) van kansrijke collectieve acties en voorstellen; en (2) het vormen van mogelijke coalities tussen en met stedelijke diensten, externe stakeholders en wijkpartners. In tegenstelling tot de focusgroepen (fase 1) die hoofdzakelijk gericht waren op luisteren en verzamelen, was het de bedoeling om tijdens deze fase prioriteiten te leggen en een aantal kansrijke en urgente actievoorstellen te filteren.



Focusgroep met wijkpartners, gebruikmakend van dialoogkaarten.



Focusgroep met stedelijke diensten, gebruikmakend van dialoogkaarten.

2.4. Scherpstelling van gedeelde ambities en wensen

Op basis van de uitkomsten van de thematische workshops selecteerden we de meest kansrijke werksporen. We maakten een scherpgesteld overzicht van de gedeelde ambities en wensen voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Aanvullend maakten we ook een overzicht van de zaken waarover consensus en dissensus was.

OUTPUT

- Kansenverkenning o.b.v. dialoogkaarten
- Overzicht van relevante (inter)nationale 'good practices'

FASE 3 – OPMAAK GEDEELDE VISIE

STAPPEN

3.1. Finaliseren van kernwaarden en ambities

We finaliseerden de kernwaarden en ambities, die we in eerste instantie voorlegden aan het kernteam en de klankbordgroep, om deze vervolgens ook te laten valideren door alle betrokken partijen tijdens de slotworkshop.

3.2. Opmaken van ontwerpprincipes

Voortbouwend op de inzichten uit fase 2, en om de vertaling van 'wat' (de kernwaarden), naar 'hoe' te maken, ontwikkelden we een reeks sociaal-ruimtelijke ontwerpprincipes. Deze ontwerpprincipes zijn doelbewust conceptueel opgevat: ze bieden een houvast voor toekomstige ontwikkeling en leggen hiervoor krijtlijnen vast, maar ze zijn tegelijkertijd voldoende open om nog de nodige ruimte voor verdere uitwerking en concretisering te laten.

3.3. Terugkoppelen met diverse betrokken partijen

We deelden de uitkomsten tijdens een breder terugkoppelings- en feedback moment waarop we alle eerder betrokken partijen samen uitnodigden. We voorzagen ruimte voor feedback op zowel de algemene visie (kernwaarden en ambities), als op de ontwerpprincipes, en gingen in gesprek over concrete acties die hieruit konden voortvloeien. De volgende vragen kwamen aan bod: Herkennen jullie de voorgestelde kernwaarden en ambities? Zien we cruciale zaken over het hoofd? Wie missen we nog rond de tafel? Wat zijn eerste vervolgstappen? Welke linken zijn er te maken met andere projecten of initiatieven? Welke rol en verantwoordelijkheid kunnen jullie bij verdere vervolgstappen zelf opnemen? We beschouwden dit terugkoppelmoment als een 'reality check' en een laatste gelegenheid om de gepresenteerde visie en bijhorende vertaling naar sociaal-ruimtelijke ontwerpprincipes en acties verder fijn te stellen. We peilden bij de deelnemers ook naar hoe zij hun eigen rol, verantwoordelijkheid en betrokkenheid zagen bij de realisatie van de actievoorstellen.

3.4. Verwerken van feedback: kernwaarden, ambities, ontwerpprincipes en eerste aanzet actieprogramma

De uitkomsten van dit terugkoppelingsmoment resulteerden in de finalisering van de visie (kernwaarden en ambities), de scherpstelling van de ontwerpprincipes, en een eerste aanzet voor een actieprogramma.

OUTPUT

- Toekomstvisie (kernwaarden en ambities)
- Ontwerpprincipes
- Eerste aanzet actieprogramma

FASE 4 – VERTAALSLAG NAAR UITVOERING

STAPPEN

4.1. Van visie naar een gedragen vervolgstrategie

Het maken van strategische keuzes is belangrijk, ook in functie van de verdere opvolging richting uitvoering. Daarom hebben we de nodige (extra) tijd voorzien om de vertaalslag van visie naar uitvoering te maken. Deze tijd bleek nodig te zijn om enerzijds voldoende afstemming te garanderen met en tussen de verschillende betrokken partijen, en om er anderzijds over te waken dat aan het einde van de conceptstudie een gedragen en werkbaar vervolgstrategie op tafel zou liggen.

4.2. Opstellen van een sociaal-ruimtelijk actieprogramma

Samen met het kernteam en de klankbordgroep werkten we toe naar een sociaal-ruimtelijk actieprogramma dat de komende jaren het fundament zal vormen voor de onderbouwing, uitvoering en financiering van toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van de WSB en omgeving. Bij de opmaak van het actieprogramma maakten we een onderscheid tussen het minimum scenario (acties tussen nu en 10 jaar) en het maximum scenario (acties tegen 2050). Dit actieprogramma kan de komende jaren gaandeweg verder worden uitgewerkt, en zo

nodig periodiek bijgestuurd. Maar het biedt een blijvende houvast voor de opmaak van een (potentieel) stadsvernieuwingsproject dat dan gekoppeld wordt aan concrete investeringen in het gebied, en voor de vele lopende (en komende) plannen en projecten die sowieso zullen plaatsvinden. Het sociaal-ruimtelijk actieprogramma is uitgewerkt in de vorm van fiches. Per actie is een fiche opgemaakt, met een beschrijving van wat deze actie inhoudt, (indien bekend) welke partijen de belangrijkste trekkers zijn, wat de belangrijkste uitgangs- en aandachtspunten zijn, eventueel aangevuld met relevante praktijkvoorbeelden.

4.3. Opmaken van technische overzichtskaarten voor het minimum en het maximum scenario

Aanvullend op de fiches is het volledige actieprogramma gevisualiseerd door middel van twee technische overzichtskaarten (een voor het minimum en een voor het maximum scenario), waarop alle acties via een plaatsaanduiding of contour staan aangeduid. In de legende is een korte beschrijving van elke actie terug te lezen.

4.4. Opmaken van collages of 'toekomstpanorama's' voor het minimum en maximum scenario

Naast de fiches en de technische kaarten, zijn tot slot ook nog collages of 'toekomstpanorama's' opgemaakt die een eerder suggestief overzichtsbeeld geven van de toekomstige ontwikkeling van het gebied van de Watersportbaan, opnieuw voor het minimum en het maximum scenario, telkens voor de noord- en de zuidzijde van de Watersportbaan.

OUTPUT

- Actieprogramma (fiches)
- Technische overzichtskaarten (inclusief legende) voor het minimum en maximum scenario
- Collages of 'toekomstpanorama's' voor het minimum en maximum scenario

FASE 5 – EINDRAPPORT EN VERVOLG

STAPPEN

5.1. Finalisering

Verwerking van de laatste feedback en finalisering van de visie, de ontwerpprincipes, het actieprogramma, en de toekomstpanorama's.

OUTPUT

- Eindrapport

EXTRA – STUDIO WATERSPORTBAAN

Parallel met de conceptstudie vond er tijdens het eerste semester van het academiejaar 2023-2024 een ontwerpstudio plaats over de omgeving van de WSB binnen de opleiding stedenbouw en ruimtelijke planning van de KULeuven, Campus Sint Lucas Gent, onder begeleiding van prof. dr. Els Vervloesem en drs. Vincent Van Praet. 21 studenten werkten gedurende drie maanden een analyse, toekomstvisie en strategisch ontwerp uit voor het gebied. Dat leverde bijkomend boeiend studie- en ontwerp materiaal op, waarvan een selectie is toegevoegd aan het eindrapport met de vermelding 'onafhankelijk studentenwerk'.

3.3. EEN COLLECTIEF LEERPROCES: reflectie vanuit het studieteam

Tijdens het proces van deze conceptstudie hebben we een brede vertegenwoordiging van stedelijke diensten, externe stakeholders en wijkpartners vanuit het studiegebied betrokken, met als doel om zoveel als mogelijk lokale kennis te activeren; verschillende ambities, noden, behoeften en wensen zichtbaar te maken en met elkaar in gesprek te brengen; om zo te komen tot een gedeelde toekomstvisie voor de omgeving van de Watersportbaan. Gedurende dit proces van 17 maanden vond een omvangrijke reeks van focusgroepen, workshops, periodieke overlegmomenten en bilaterale besprekingen plaats.

Bij de opmaak van de toekomstvisie, de ontwerpprincipes, en het actieprogramma hebben we als ontwerp- en onderzoeksteam uitgebreid en grondig werk gemaakt van het onderhandelingsproces met en tussen de stedelijke diensten, de externe stakeholders en de wijkpartners. Door tijdens de conceptstudie op verschillende momenten deze dialoog te faciliteren, kwamen er allerlei nieuwe vragen en noden naar boven en werd gaandeweg ook duidelijk rond welke kwesties nog belangrijke knopen dienden te worden doorgehakt.

Zo kon er een collectief leerproces plaatsvinden, waaraan alle partijen een belangrijke bijdrage hebben geleverd, en waarbij we graag de volgende aandachtspunten uitlichten:

1. WERKEN AAN EEN GEÏNTEGREERDE DUURZAME TOEKOMSTVISIE: GEEN VANZELFSPREKENDHEID

In de opdrachtomschrijving werd de opmaak van een geïntegreerde duurzame toekomstvisie voor de omgeving van de WSB voorop gesteld. In de praktijk bleek dat allerm minst een eenvoudige opgave te zijn. Tijdens de overlegmomenten met de

verschillende stedelijke diensten bleek meermaals dat er een sterke reflex aanwezig was om voornamelijk vanuit een sectorale benadering en de eigen beleidsagenda's naar de opgaven in de omgeving van de WSB te kijken, en was het een grote uitdaging om een dialoog op gang te brengen vanuit gemeenschappelijke doelstellingen. Ook tijdens de eerste sessies met externe stakeholders kwam de spanning tussen het bovenlokaal en het lokaal gebruik van het gebied sterk tot uiting. Bij aanvang was er een eerder beperkte bereidheid van deze stakeholders om voorbij de eigen belangen en de eigen site in gesprek te gaan over de toekomst van de omgeving van de WSB, weliswaar met enkele positieve uitzonderingen. De bijeenkomsten met de wijkpartners gaven daarentegen blijk van een grote bereidheid tot (en ook ervaring met) onderlinge samenwerking, wat deels te verklaren is door de regelmatige samenkomsten met het wijkactieteam. Tegelijk bleek de diepgaande lokale kennis die bij deze wijkpartners aanwezig is, relatief beperkt door te dringen tot bij een aantal stedelijke diensten en de andere partners in het gebied.

Gaandeweg groeide de bereidheid om rond bepaalde (vaak heikele) kwesties samen in gesprek te gaan. Zo vormde de reconversie van de sociale huisvesting een bijzonder complex vraagstuk, omwille van een samenspel van verschillende, soms moeilijk te verenigen randvoorwaarden (uitbreiding van de bouwoppervlakte omwille van aangepaste normering, erfgoedwaarde, parkeernormen, maximaal behoud groene omgeving, enz.). Dat resulteerde in een lange periode van (vaak moeizame) gesprekken, waarbij er tegen het einde van de conceptstudie een constructieve dialoog is ontstaan, met een uitkomst waar alle betrokken partijen zich in kunnen vinden. Ook de gesprekken rond publiek landschap brachten allerlei uitdagingen aan de oppervlakte, die noodzakelijk om keuzes te maken. Zo wordt er enerzijds meer aandacht gevraagd voor het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en toegankelijkheid voor de bewoners, terwijl er anderzijds ook een toenemende vraag is naar (auto)

bereikbaarheid en parkings vanuit bovenlokale voorzieningen. Ook energetische voorstellen zoals de aanleg van een warmtenet, zijn niet overal even makkelijk combineerbaar met behoud van bomen, groen, water en aandacht voor biodiversiteit. Verder is gebleken dat er weinig zicht was op de mogelijke impact van (voorlopig nog) onbekende bodemvervuiling, in relatie tot strategieën en ambities rond waterbeheer en kwaliteitsvolle groene ruimte. Inmiddels is er een bodemonderzoek opgestart. Verder ontstond er een spanningsveld tussen enerzijds de nood aan bijkomend bouwvolume (sociale huisvesting en voorzieningen), en de ambitie om de aanwezige open, groene ruimte maximaal te vrijwaren anderzijds. Tot slot kwam in de gesprekken rond voorzieningen (voornamelijk i.f.v. zorg, welzijn, cultuur, talentontwikkeling, gezonde en betaalbare voeding) onder meer naar boven dat hier nog veel onduidelijkheid heerst over wie welke verantwoordelijkheid kan en wil opnemen, zowel qua ruimte, financiering, capaciteit als beheer.

Binnen de context van deze conceptstudie was het niet mogelijk (en ook niet de intentie) om al deze heikele kwesties volledig uit te klaren. Veel belangrijker is dat de gesprekken hierover in gang zijn gezet. In de gevallen dat de verschillende partijen tot een consensus zijn gekomen, is dit zo opgenomen in het actieprogramma. In de gevallen dat er nog verder studiewerk of gesprek nodig is, al dan niet met nog andere partijen (bijvoorbeeld op het Vlaams beleidsniveau) staat dit ook zo vermeld.

2. RECONVERSIE VAN DE SOCIALE WONINGBOUW IN TIJDEN VAN GROTE URGENTIE

De dringende en noodzakelijke reconversie van de sociale woningbouw vormde een belangrijke aanleiding om deze conceptstudie op te starten. Verschillende sociale gebouwencomplexen zijn op korte of middellange termijn aan renovatie of vervanging toe. Indien niet ingegrepen wordt, dreigt een aandeel sociale woningen onverhuurbaar te worden. De urgentie is dus

groot: snelle actie en samenwerking met alle betrokken partijen is nodig om tot een totaalconcept te komen van vernieuwbouw en/of renovatie om zo verdere degradatie en leegstand tegen te gaan. De fusie van de voorheen verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen creëert hiervoor nieuwe mogelijkheden.

Bij aanvang bleek het water tussen de verschillende partijen die hierbij betrokken zijn, namelijk Thuispunt Gent, de diverse stedelijke diensten en de stadsbouwmeester behoorlijk diep, en was het niet mogelijk om op korte termijn moeilijke knopen door te hakken. Lange tijd waren er verschillende visies aanwezig. Kort samengevat, wilde Thuispunt Gent omwille van leefbaarheid liever zoveel als mogelijk afstappen van hoogbouw, terwijl vanuit de Stad Gent werd vastgehouden aan hoogbouw, omwille van het bijkomend bouwvolume, de beperkte footprint, de stedenbouwkundige erfgoedwaarde, en maximale vrijwaring van de groene omgeving. Vanuit het ontwerp- en onderzoeksteam zijn ter ondersteuning van dit gesprek tijdens de verschillende fasen simulaties opgemaakt (d.m.v. dialoogkaarten en ontwerpprincipes), die de impact van de verschillende keuzemogelijkheden en randvoorwaarden visueel, concreet en tastbaar maakten. Naast ruimtelijke simulaties, ging hierbij ook de nodige aandacht naar flankerende sociale en sociaal-ruimtelijke interventies. Zo konden de voordelen en nadelen van verschillende opties zoals bijkomende bouwlagen bovenop de bestaande bouwvolumes, lagere en dus bijkomende bouwvolumes, tot meer verspreide en lagere bebouwing ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

Finaal en pas tegen het einde van het conceptstudietraject, zijn Thuispunt Gent, de stedelijke diensten en de stadsbouwmeester tot een akkoord kunnen komen m.b.t. de basis uitgangspunten rond het aantal bouwlagen, parkeren en groene ruimte, waar alle partijen kunnen achter staan. Indien er vroeger in het traject tot een consensus was gekomen, zouden we als ontwerp- en onderzoeksteam de mogelijkheden voor de toekomstige

ontwikkeling van de sociale woningbouw zowel ontwerpmatig als qua werking verder hebben kunnen uitwerken.

3. EEN BRUG NAAR LOKALE KENNIS VIA DE WIJKREGISSEUR EN DE WIJKPARTNERS

De actieve betrokkenheid van de wijkpartners tijdens het traject van de conceptstudie vormde een grote meerwaarde. Op die manier konden (tot op zekere hoogte) ook de belangen, noden en behoeften van de bewoners onder de aandacht worden gebracht. Door het gewijzigde (versnelde) systeem van toewijzing, zullen er naar verwachting in de toekomst meer personen met specifieke kwetsbaarheden worden gehuisvest in de omgeving van de WSB. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er een grote nood aan een structurele versterking van de sociale 'cure', 'care' en 'support'. Naast zorg- en welzijnsvoorzieningen is er ook nood aan betaalbare en toegankelijke buurtwinkels en -voorzieningen, aansluitend bij de diverse leefwerelden van bewoners.

Tijdens de conceptstudie was het niet mogelijk om uitgebreide participatiemomenten met bewoners te voorzien, omwille van de te beperkte tijd en capaciteit die hiervoor beschikbaar was. Voorlopig zijn de gesprekken dus voornamelijk gevoerd met de wijkpartners die over een diepgaande lokale kennis beschikken. Vanuit het ontwerp- en onderzoeksteam hebben wij deze praktijkervaringen en inzichten zo goed als mogelijk geïntegreerd in het actieprogramma. Zo kwam er vanuit de wijkpartners een pleidooi om vooral ook op (zeer) korte termijn (liefst zichtbare en concrete) acties te ondernemen, en dus niet louter een lange termijn visie te ontwikkelen die veraf staat van waar de bewoners en gebruikers in het gebied vandaag van wakker liggen. Deze oproep heeft er mee toe bijgedragen dat er in het actieprogramma een expliciet onderscheid is gemaakt tussen een minimum en een maximum scenario. Binnen het minimum scenario zijn er bovendien ook nog drie prioriteiten vastgelegd, die aangeven

in welke volgorde de acties dienen ondernomen te worden, rekening houdend met interafhankelijkheden en urgentie. Een tweede, zeer belangrijk aandachtspunt dat door de wijkpartners naar voor werd geschoven, is de dringende nood aan meer capaciteit i.f.v. de leefbaarheid voor de bewoners, met o.m. een structureel tekort aan rechtstreekse aanspreekpunten in de wijk. De huidige inzet van de flatwachter en de sociale dienst van de sociale huisvestingsmaatschappij is zeer waardevol, maar ontoereikend in verhouding tot het grote aantal bewoners, en de vele problemen van zowel technische als sociale aard. Tot slot heeft de lokale kennis van de wijkpartners ook geresulteerd in de nodige scherpstelling bij tal van interventies en actievoorstellen (bv. activatie plinten, voorzien zorg- en welzijnscluster, inrichting van de publieke ruimte, etc.).

De inbreng van de wijkregisseur en de wijkpartners is bijzonder waardevol gebleken voor de uitwerking van de conceptstudie. Bij vervolgotrajecten, zowel richting de opmaak van een stadsvernieuwingsprogramma, als van de verschillende deelplannen en projecten (bv. opmaak masterplan sociale huisvesting) blijft deze betrokkenheid essentieel. Bijkomend is het van belang om bij de verdere concretisering en uitwerking wel de nodige tijd en middelen te voorzien om ook participatie met de bewoners en gebruikers van het gebied mogelijk te maken.

4. LEREN VAN LOKALE LESSEN: HET SAMENSPEL TUSSEN LOKALE EN BOVENLOKALE BELEIDSNIVEAUS

Omwille van de grootte van het gebied, de diversiteit in functies en gebruik, en het grote aantal betrokken partijen onderscheidt deze conceptstudie zich van de meeste, reguliere stadsvernieuwingsprojecten, die doorgaans vanuit het Vlaams Stedenbeleid worden ondersteund. De meerschalligheid van de opgave en de betrokkenheid van diverse, ook grote institutionele spelers vormde van bij aanvang een grote uitdaging. Deze complexiteit en de bijhorende grote

maatschappelijke relevantie van de opgave vormde voor ons als ontwerp- en onderzoeksteam een belangrijke motivatie om ons voor deze conceptstudie te engageren, en hierbij – als externe partij – een kritische, bemiddelende rol op te nemen.

Tijdens de conceptstudie is meermaals gebleken dat bepaalde kwesties die zich manifesteren in de omgeving van de WSB de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de lokale (publieke en private) partijen overstijgen. Zo kwam bijvoorbeeld de vraag naar boven om bijkomende, noodzakelijke ondersteuning te voorzien om het structureel tekort aan opvang van personen met specifieke kwetsbaarheden in sociale huisvesting het hoofd te bieden. Omdat dergelijke vraagstukken de verantwoordelijkheid van Thuispunt Gent overstijgen, is in het actieprogramma opgenomen dat bijkomend overleg met Wonen in Vlaanderen en andere bevoegde instanties noodzakelijk zal zijn. Hetzelfde geldt tot op zekere hoogte ook voor de activatie van de plinten van sociale woningbouw. Ook hier is het noodzakelijk om in overleg te gaan met Wonen in Vlaanderen en andere bevoegde instanties om verder uit te klaren wie welke verantwoordelijkheden kan opnemen op het vlak van financiering, functiebeoordeling, eigenaarschap en beheer.

Dergelijke praktijkvoorbeelden maken niet enkel zichtbaar dat er nood is aan meer samenwerking tussen lokale en bovenlokale beleidsniveaus, maar ook dat verschillende kwesties niet enkel relevant zijn voor (de sociale huisvesting in) de omgeving van de WSB, maar dat het bij uitbreiding gaat over terugkerende opgaven. Deze opgaven komen in verschillende contexten in Vlaanderen voor en is er nood aan verandering en een betere samenwerking tussen Vlaamse en lokale beleidsniveaus. Hier heeft ook het Vlaams regieteam en het team stedenbeleid een verantwoordelijkheid op te nemen. Naast de ondersteuning van de conceptstudie die het mogelijk maakt om de huidige 'mismatch' tussen bovenlokaal en lokaal beleid aan te kaarten, zou het zinvol zijn om de lessen die de

afgelopen jaren zijn geleerd in diverse concept- en projectstudies samen te brengen, en ook in gesprek te brengen met de betrokken instellingen en organisaties op Vlaams niveau.

3.4. DE INZET VAN ONTWERPEND ONDERZOEK

Ontwerpend onderzoek speelde een sleutelrol tijdens het proces van de conceptstudie. Als team hebben we de methode van ontwerpend onderzoek doelbewust ingeschakeld als hefboom om tot een sociaal-ruimtelijk veranderingsproces te komen. Hierbij willen we benadrukken dat ontwerpend onderzoek ruimer is dan (louter) ingrepen in de fysieke, materiële ruimte. Aanvullend gaat het ook om het ontwerpen van processen, protocollen, en programma's die tot doel hebben de beschikbare ruimte, kennis en middelen die in stedelijke omgevingen aanwezig zijn te verbeteren en te democratiseren.

Tijdens de conceptstudie hebben we ontwerpend onderzoek ingezet vanuit de volgende doelstellingen:

Faciliteren van de dialoog tussen diverse partijen

De gesprekken vertrokken nooit vanuit een 'wit blad', maar werden gevoed met visualisaties die mogelijke sociaal-ruimtelijke transformaties tastbaar en concreet maakten, waar mogelijk gekoppeld aan concrete plekken, wat helpt om voorbij principiële (voor of tegen) standpunten te denken en te spreken.

Toekomstgericht denken

Om voorbij het hier en nu te raken, voorbij wat al gekend en geweten is, hebben we ingezet op verbeelding (bv. collages, schetsen) of op inspirerende praktijkvoorbeelden.

Beleidsdomeinoverschrijdend werken

We hebben zichtbaar gemaakt welke winsten er te boeken zijn door verschillende opgaven met elkaar te combineren bij de (her) ontwikkeling van de omgeving van de Omgeving Watersportbaan, maar we hebben tegelijk ook mogelijke conflicten of tegenstrijdigheden aangekaart tussen

verschillende (beleids)agenda's, om op die manier te komen tot een geïntegreerde, beleidsdomeinoverschrijdende benadering.

Heen en weer bewegen tussen verschillende schaalniveaus

We hebben voortdurend geschakeld tussen de verschillende schaalniveaus van het gebouw, de (ruimere) buurt, het landschap, de stad en de regio, door tijdens de gesprekken met de diverse partijen voldoende in te zoomen, en ook uit te zoomen en hiervoor het nodige (carto)grafische materiaal op tafel te leggen.

Ontwerpen met de tijd

Samen met de betrokken partijen hebben we acties geprioritiseerd op de korte, middellange en lange termijn, door aandachtig te luisteren naar hun noden, wensen en behoeften, en door deze vervolgens te vertalen in een minimum en maximum scenario.

Op maat van de conceptstudie ontwikkelden en maakten we gebruik van de volgende methodes van ontwerpend onderzoek:

Dialoogkaarten

- De dialoogkaarten hadden als doel om het transformatiepotentieel van het gebied zichtbaar en bespreekbaar te maken;
- Ze zijn een vertaling van de wensen, ambities en kansen voor het gebied die naar boven kwamen tijdens de verkenningsfase naar concrete voorstellen en interventies;
- De dialoogkaarten onderscheiden zich van suggestieve 'toekomst-sfeerbeelden' (die in praktijk vaak een te vrijblijvend en abstract karakter hebben) op de volgende vlakken:
 - naast ruimtelijke interventies, komen ook sociale maatregelen of kwesties m.b.t. financiering, beheer en organisatie aan bod;
 - er wordt ingezoomd op zeer concrete, herkenbare praktijksituaties
 - specifieke voorstellen worden gekoppeld aan concrete plekken, waar verschillende (soms overlappende, soms tegenstrijdige) belangen kunnen samenkomen;

- de beelden op de dialoogkaarten zijn niet bedoeld als ontwerpoplossingen maar als tools om de discussie tussen de diverse betrokken partijen aan te wakkeren, ze zijn gericht op het ontwikkelen van een transformatiestrategie, en maken ook het belang van cocreatie en samenwerking zichtbaar.

Ontwerpprincipes

De ontwerpprincipes bieden de mogelijkheid om het toekomstige transformatiepotentieel enerzijds voldoende conceptueel te visualiseren, en anderzijds ook op een voldoende gerichte en genuanceerde manier eerste krijtlijnen uit te zetten, die een houvast bieden voor meer gedetailleerde uitwerking.

Met de ontwerpprincipes die doelbewust thematisch en schematisch zijn opgevat, wordt ook uitdrukkelijk afstand genomen van visualisaties die geassocieerd worden met de opmaak van een masterplan, aangezien dergelijke uitwerking pas in een volgende fase aan de orde is.

Toekomstpanorama's (collages)

De toekomstpanorama's die uitgewerkt zijn in de vorm van collages hebben een tweeledig doel. Ten eerste het prikkelen van de verbeelding, en ten tweede het tonen van het overzicht en samenspel tussen de voorgestelde acties in het minimum en maximum scenario.

Minimum en maximum scenario

Gezien de lange looptijd van stadsontwikkelingsprocessen, de hoge urgentie van bepaalde acties, en de nood aan een heldere roadmap om toekomstige investeringen aan te koppelen, is gewerkt met een minimum en een maximum scenario. Het minimum scenario biedt een overzicht van de prioritaire acties die binnen een tijdspanne van 10 jaar gerealiseerd en/of opgestart dienen te worden. Het maximum scenario biedt een overzicht van de acties die gericht zijn op de langere termijn en de toekomstige

ontwikkeling van de omgeving van de WSB tegen 2050.

HOOFDSTUK 4

VISIE, KERNWAARDEN EN ACTIEPROGRAMMA

LEESWIJZER

Hierna volgen (1) de visie met de kernwaarden en ambities; (2) het bijhorende sociaal-ruimtelijk actieprogramma en (3) het toekomstpanorama voor de omgeving van de Watersportbaan.

De visie bestaat uit de volgende 8 kernwaarden:

1. Goed en sociaal wonen als basisvoorwaarde
2. Verbeteren van de zorg- en welzijnssituatie van bewoners
3. Herwinnen en -waarderen van de publieke ruimte
4. Versterken van het sportlandschap
5. Talenten en troeven stimuleren en ondersteunen
6. Water en groen inzetten als bindmiddel
7. Campussen openen naar de buurt en omgekeerd
8. De omgeving van de Watersportbaan fossielvrij en veerkrachtig maken

Voor elk van deze kernwaarden zijn telkens een aantal ambities geformuleerd: wat willen we voor deze kernwaarde bereiken? Het bijhorende sociaal-ruimtelijk actieprogramma biedt vervolgens een overzicht van hoe we deze ambities in praktijk willen vertalen. Tot slot verbeelden we de toekomstige herontwikkeling van de omgeving van de Watersportbaan door middel van een visueel toekomstpanorama.

De inhoud van deze verschillende onderdelen kwam tot stand via een driedelige reeks workshops en een terugkoppelingsmoment, waarbij we met de verschillende betrokken partijen in dialoog gingen (stedelijke diensten, buurtpartners en externe stakeholders), aangevuld met bilaterale gespreksrondes.

Belangrijk om te benadrukken is dat het gaat om een sociaal-ruimtelijk actieprogramma. De ontwikkeling van een geïntegreerde visie en bijhorende aanpak is hierbij cruciaal. Dat betekent concreet dat we niet enkel hebben gefocust op de noodzakelijke fysiek-ruimtelijke transformatie van het gebied, maar ook veel zorg hebben besteed aan de vele, urgente sociale kwesties die in het gebied aanwezig zijn. Dit vertaalt zich in een actieprogramma waarbij naast de plannen en projecten, die

gericht zijn op het verbeteren van de inrichting van de fysieke (bebouwde en onbebouwde) omgeving, ook veel aandacht gaat naar: sociale of sociaal-ruimtelijke initiatieven (bv. het activeren van de publieke ruimte); kennisopbouw (bv. studies, inspiratiemomenten, participatie- en cocreatie processen); het stimuleren van samenwerking (bv. het oprichten van een platformwerking of van water- of energiegemeenschappen); en aspecten die samenhangen met beheer, werking of organisatiecultuur.

Dit hoofdstuk is gestructureerd volgens drie scenario's:

We starten met het 0 scenario dat de huidige situatie van de omgeving van de Watersportbaan weergeeft, met een overzicht van de bestaande en lopende plannen en projecten. Deze plannen en projecten zijn weergegeven op een overzichtskaart, en staan opgelijst in de legende, met telkens een korte toelichting en het statuut.

Vervolgens omvat het minimum scenario de visie en het actieprogramma voor de omgeving van de Watersportbaan op korte termijn. Dit minimum scenario biedt een overzicht van de prioritaire acties (studies, plannen, projecten, initiatieven, enz.) die binnen een tijdspanne van ongeveer 10 jaar gerealiseerd en/of opgestart dienen te worden.

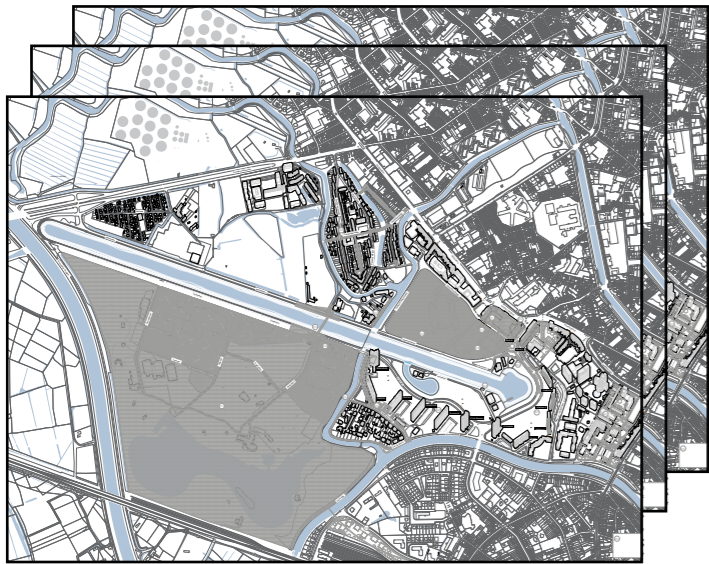
Hierbij maken we een onderscheid tussen:

- Prioriteit 1: hoogste prioriteit op het vlak van timing omwille van een grote urgentie, d.w.z. zo snel als mogelijk op te starten
- Prioriteit 2: middelhoge prioriteit op het vlak van timing, d.w.z. op korte termijn of binnen een tijdspanne van +/- 5 jaar op te starten
- Prioriteit 3: gewone prioriteit op het vlak van timing, d.w.z. binnen een tijdspanne van +/- 10 jaar op te starten

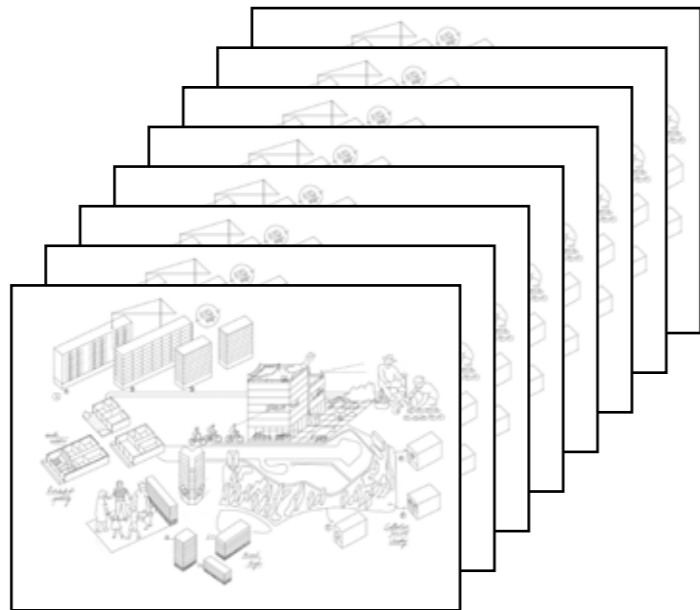
Tot slot omvat het maximum scenario de visie en het actieprogramma voor de omgeving van de Watersportbaan op lange termijn. Het maximum scenario geeft een overzicht van de acties (studies, plannen, projecten, initiatieven) die gericht zijn op de langere termijn en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving van de Watersportbaan tegen 2050.



Focusgroep met stedelijke diensten



3 scenario's



8 kernwaarden



actiefiches

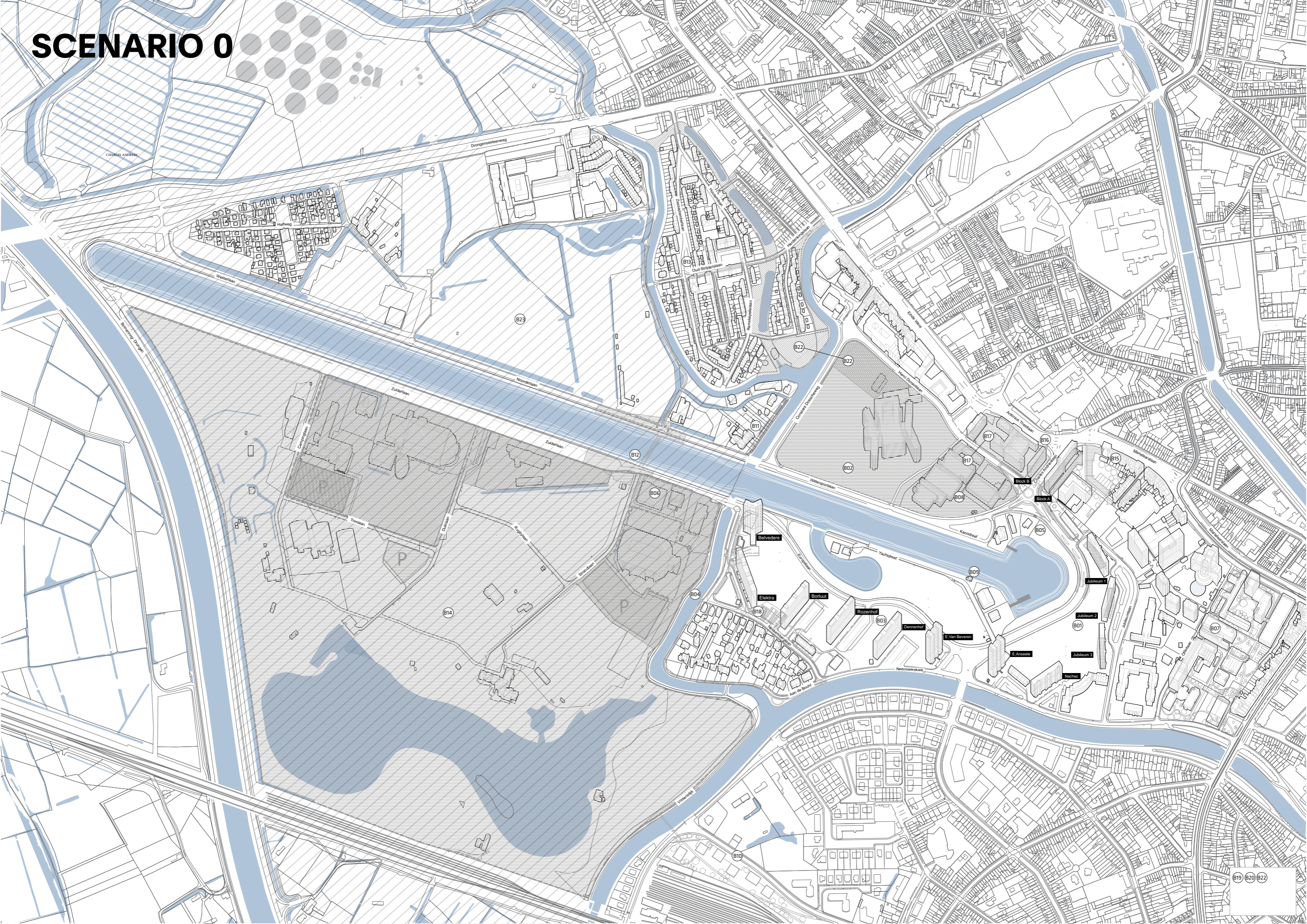


ontwerpprincipes



toekomstpanorama's

SCENARIO 0



CONCEPTSTUDIE WATERSPORTBAAN SCENARIO 0

BESTAANDE EN LOPENDE PLANNEN EN PROJECTEN

B01 Nieuwbouw sociale woningen aan de Jubileumlaan
Type: Sociale woningbouw (afbraak en nieuwbouw)
Datum: 2022
Opdrachtgever(s): Thuispunt Gent
Ontwerpteam: Abscis Architecten
Brongegevens: Ontwerp plan
Status van het plan/project: werken in uitvoering

B05 Project Verenigde Natieslaan
Type: Ontwerp Infrastructuur
Datum: 2023
Auteur: Stad Gent
Opdrachtgever(s): Stad Gent
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: te realiseren in 2024

B08 Artevelde Hogeschool - Campus in de Buurt - Buurt in de Campus
Type: ESF project Transitie Leven Lereren Werken 2050
Datum: 2020 - ...
Team: Artevelde Hogeschool
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: Lopend project

B11 Griendijk
Type: Ontwerp infrastructuur
Datum: 2022
Studieteam: Ingenieursbureau ASSET NV
Opdrachtgever(s): FARYS/TMVW en Stad Gent
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: Gecoördineerd voorontwerp

B14 Ontwikkelingsplan en Masterplan 'Architecturale Kamer' Sport- en Recreatiepark Blaarmeersen
Type: Ontwikkelingsplan voor de Blaarmeersen als geheel en Masterplan voor de 'Architecturale Kamer'
Studieteam: Nog aan te stellen
Opdrachtgever(s): Sport Vlaanderen, Stad Gent, FARYS
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: Masterplan in opmaak

B17 Faculteit Psychologie en Pedagogische Wetenschappen, UGent
Type: Masterplan 'UGent Verbeeldt 2050' voor een 20-tal verspreide campussen naar 3 universiteitsclusters
Opdrachtgever(s): UGent
Brongegevens: presentatie UGent
Status van het plan/project: Er is een langetermijnvisie om de Faculteit naar het zuiden van Gent te verplaatsen, de timing hiervoor is nog niet bepaald.

B02 B02 - Masterplan voor het Jan Palfijn ziekenhuis
Type: Masterplan
Datum: 2024
Opdrachtgever(s): AZ Jan Palfijn
Ontwerpteam: B-City
Brongegevens: AZ Jan Palfijn
Status van het plan/project: opmaak masterplan is opgestart

B06 Nieuw zwembad
Type: Studie naar de geschikte locatie voor een nieuw 50 meterbad
Datum: 2023
Opdrachtgever(s): Stad Gent
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: Studiefase

B09 Wedstrijdtoren
Type: Ontwerp architectuur
Datum: 2022
Ontwerpteam: FELT architectuur & ontwerp
Opdrachtgever(s): Stad Gent en Vlaamse overheid
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: Lopend project

B12 Nieuwe fiets- en wandelbrug
Type: Ontwerp
Datum: 2022
Financiering: Provincie Oost-Vlaanderen, Vlaamse overheid, Stad Gent en FARYS/T-MVW
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: In realisatie

B15 Securex-locatie
Type: Private ontwikkeling, gemengde studentenhuisvesting en private woningen
Datum: 2023
Studieteam: ARCH&TECO engineering
Opdrachtgever(s): BESIX Group
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: De plannen voor de private ontwikkeling op deze site worden doorgesproken met de verschillende stadsdiensten, ter voorbereiding van de vergunningsaanvragen door de private ontwikkelaar.

B18 Buurthuis
Type: Realisatie van een nieuw buurthuis
Datum: 2023
Ontwerpteam: studio lauka
Opdrachtgever(s): Stad Gent
Brongegevens: Inrichtingsplan Stad Gent
Status van het plan/project: Opstart werken in 2024

B03 Renovatie Rozenhof en Dennehof
Type: Sociale woningbouw (renovatie)
Datum: onbekend
Opdrachtgever(s): Dimensa
Ontwerpteam: Bressers architecten
Brongegevens: Dimensa
Status van het project: Lopend project

B07 Masterplan Campus Offerlaan
Type: Visie
Datum: 2020
Studieteam: Czvek Rigby - Endeavour
Opdrachtgever(s): Stad Gent en sogent
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: Project on hold

B10 Project Rinkkaai
Type: Plan
Datum: 2017
Projectontwikkelaars: Alides, Nacarat en CORES Development
Ontwerpteam: EVR-architecten, KCAP architects & planners, Studiebureau Omgeving
Opdrachtgever(s): sogent
Brongegevens: sogent
Status van het plan/project: Project in 2024 in uitvoering

B13 Oud-Strijderlaan en omgeving
Type: Ontwerp infrastructuur
Studieteam: ARCH&TECO engineering
Opdrachtgever(s): Stad Gent en TMVW
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: Realisatie voorzien in 2024

B16 Sociale huisvesting Charles Andrieslaan
Type: renovatie sociale woningen
Studieteam: Thuispunt Gent
Opdrachtgever(s): Thuispunt Gent
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: in onderzoek

B19 Initiatieven door lokale socio-culturele organisaties
Type: Socio-culturele initiatieven
Datum: n.v.t.
Initiatiefnemers en partners: Diverse socio-culturele organisaties, Stad Gent, Sport Vlaanderen, Kunstencentrum VIERMILJIEER, e.a.
Status van het plan/project: Diverse lopende initiatieven

B04 Project voor de Nekkersberglaan
Type: Masterplan Openbare Ruimte
Auteur: Stad Gent en FARYS
Opdrachtgever(s): Stad Gent
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan/project: lopend

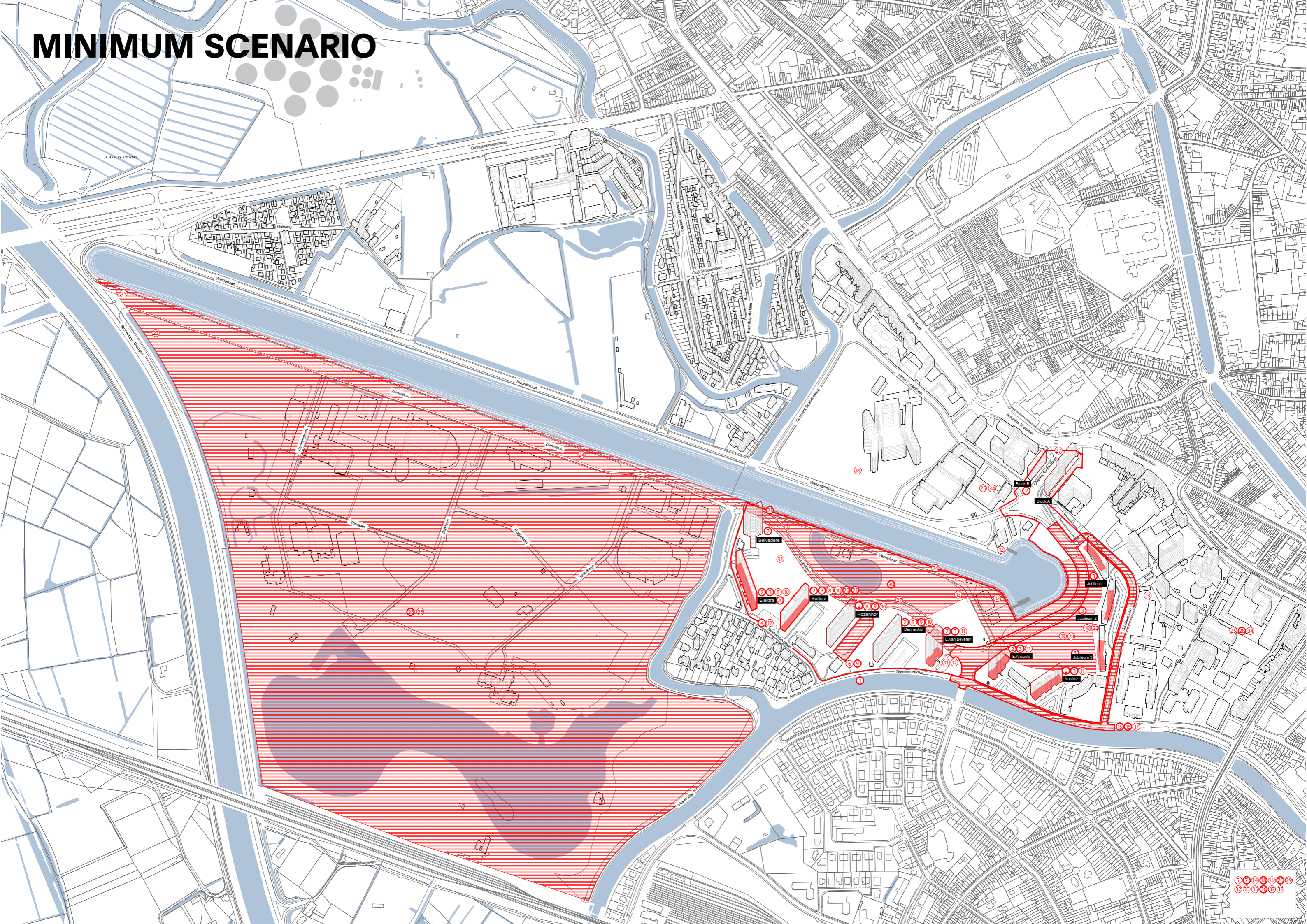
B20 Visienota Groenklimateassen
Type: beleidsmatig gewenste ontwikkeling
Stad Gent
Datum: 2020
Opdrachtgever: Stad Gent
Ontwerpteam: Delva Landscape Architecture/Urbanism+Plusofficearchitects
Brongegevens: Stad gent
Status van het plan/project: goedgekeurde visienota

B21 RUP 169: Thematisch RUP Groen - Bundel Gent centrum Deel 2
Type: Bestemmingsplan
Datum: 2021
Opdrachtgever: Stad Gent
Ontwerpteam: niet van toepassing
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan: vastgesteld uitvoeringsplan

B22 - Integraal plan voor Openbaar domein IV
Type: Beleidsmatig gewenste ontwikkeling
Stad Gent
Datum: in opmaak
Opdrachtgever: Stad Gent
Ontwerpteam: niet van toepassing
Brongegevens: Stad gent
Status van het plan: in opmaak

B23 Strategisch plan Bourgoyen - Halfweg - Blaarmeersen - Sneppemeersen
Type: beleidsplan
Datum: 2010
Opdrachtgevers: niet van toepassing
Ontwerpteam: niet van toepassing
Brongegevens: Stad Gent
Status van het plan: goedgekeurd beleidsplan

MINIMUM SCENARIO



CONCEPTSTUDIE WATERSPORTBAAN MINIMUM SCENARIO

GOED EN SOCIAAL WONEN ALS BASISVOORWAARDE

1 Masterplan voor sociale huisvesting prioriteit 1

Het stedenbouwkundig masterplan heeft als doel een kwalitatief ruimtelijk plan op te maken voor het gebied dat ruwweg wordt omsloten door de Watersportbaan, Jubileumlaan, Nieuwsteenslaan en de Kleuterschool en dat de hele kop van de Watersportbaan omvat. Het gebied omvat naast de sociale huisvesting ook een aantal voorzieningen zoals sportclubs, reca-functies, het wijkgezondheidscentrum, de Bollekensschool, twee buurthuizen, de wemgenissen en het publiek domein met diverse sportvoorzieningen, een honden-loopopweide en -zwemvijver en de Leeoever. De focus van het masterplan ligt op de sociale huisvesting en de daaraan gekoppelde voorzieningen en de publieke ruimte, waarvoor een inrichtings- en beheerplan volgens de principes van harmonisch parkbeheer dient opgesteld te worden.

Dit masterplan zal dienen als kader voor toekomstige ontwikkelingen en als basis voor omgevingsvergunningsaanvragen. Daarbij geeft het masterplan een visie op de mogelijkheden en de mogelijkheden voor renovatie van alle sociale woongebouwen in het projectgebied, de inrichting van de publieke ruimte, een oplossing voor het parkeren en het toevoegen en optimaliseren van voorzieningen.

De stedenbouwkundige erfgoedconcept (gerelateerd aan de CIAM principes) van (hoog)bouwvolumes in een groot parklandschap blijft hierbij richting gevend. Het uitgangspunt is het opnieuw creëren van het beeld van een hoogbouwwijk waarbij 12 bouwlagen als referentie dient om dit beeld te bepalen en de leefbaarheid van hoogbouw voor de doelgroep voorop te stellen. De Belvédère blijft het karakter van hoge landmark in het gebied behouden. Om het beeld van een hoogbouwwijk te garanderen, dient aandacht besteed te worden aan de verhouding van de bouwvolumes tot de omgeving, de landschappelijke waarde van de open ruimte, oriëntatie van de gebouwen richting naar het gebied en de leefbaarheid van de woongebouwen. Om tot een hoge woon- en leefkwaliteit te komen, dient ingezet te worden op levendige gelijkvloerse plinten, gemeenschappelijke voorzieningen met prioriteit voor voorzieningen die het sociaal wonen ondersteunen, kwalitatieve woonwinkels en andere voorzieningen en wordt ingezet voor de gevelcomposities en een sterke relatie tussen woongebouwen en het publiek domein. De publieke ruimte aan de woongebouwen wordt op maat van bewoners vormgegeven waarbij een gedifferentieerd en actief gebied wordt gestimuleerd (in tegenstelling tot monofoon en monofunctieel kijkgespan) en wordt ingezet voor het behalen van de klimaadoelstellingen. Verharding wordt tot een minimum beperkt, waarbij het uitgesmeerde maalveldparkeren een gebundelde en efficiënte oplossing vraagt en er rekening gehouden wordt met impact van brandweerwegen en toegankelijkheid van publieke ruimte voor de doelgroep. Hoogwaardig openbaar vervoer neemt de rol over van auto als mobiliteitsbenadering doorheen het gebied.

2 Renovatie en/of sloop en nieuwbouw van sociale woonblokken prioriteiten 1,2,3

In uitvoering van het masterplan wordt gefaseerd renovatie en/of sloop en nieuwbouw van Borluut en Elektra, Van Beveren, Anseele, Nachez en op lange termijn Rozenhof, Dennehof en Belvédère voorzien. Hierbij wordt ingezet op een betere mix met een groter aandeel gezinsvriendelijke appartementen, ook voor grote gezinnen. In dialoog met de stadsdiensten, stadsbouwmeester en Thuispunt Gent moet gezocht worden naar een scenario waarbij het aantal units behouden wordt enerzijds en de footprint van de gebouwen laag blijft, en gewaakt wordt over leefbaarheid en woonkwaliteit anderzijds. Het organiseren van een ‘inspirationemoment’ kan zorgen voor een goede kruisbestuiving van ideeën, ervaringen, en bezorgdheden, en mee de aanzet geven voor het vinden van een gemeenschappelijke visie en werkwijze.

3 Onderzoek naar het activeren van de plinten prioriteit 1

Bij de renovatie en/of nieuwbouw van Borluut en Elektra, Van Beveren, Anseele en Nachez, en op termijn ook Rozenhof, Dennehof en Belvédère wordt speciale aandacht besteed aan het voorzien van levendige plinten (zie de ontwerpprincipes). Het activeren van plinten omvat zowel het voorzien van ruimte voor externe voorzieningen (buurt-, zorg- en welzijns-, recreatieve, en eventueel commerciële functies), als plinten die door kwalitatieve inkonzomen en het kwalitatief gebruik door bewoners levendig zijn. In afwachting van de renovatie en/of nieuwbouw van de sociale woonblokken die pas in latere fase zullen worden vernieuwd of vervangen (Belvédère, Rozenhof en Dennehof), wordt tussentijds al onderzoek of bestaande plinten kunnen geactiveerd worden. Het tussentijds activeren van deze plinten heeft als doel om de leefbaarheid te verhogen, deze bestaande gebouwen te activeren binnen de ruimtes van de plinten, en context en om ze beter te leveren aan een betere verweving in de omgeving.

De uitgebreide bevraging van de diensten en lokale wijkparters resulteerde in de volgende (niet limitatieve) potentiële lijst van programma ondersteuning van het sociaal wonen of geschikt om in het gebied van het sociaal wonen in functie van verhoogde leefbaarheid te voorzien. Verschillende van deze programma's zouden potentieel een plek in de plinten van de sociale huisvesting kunnen krijgen:

- Uitbreiding van de capaciteit voor kinderopvang in de wijk (aandacht voor samengaan met bewoning);
- Zorg- en welzijnsvoorzieningen (ideaaliter in omgeving van het wijkgezondheidscentrum) met onder andere gezinsondersteuning en eerstelijnszorg;
- Respijtplekken voor tijdelijke opvang van personen in crisis (ideaaliter gekoppeld aan de zorg- en welzijnscluster);
- Ruimte voor talentontwikkeling en activering;
- Ruimtes in functie van de bewoning, als uitbreiding op de eigen woonst: speelruimte voor kleine kinderen, huiswerkruimte, multifunctionele ontmoetingsruimte, enz.;
- Beperkte ruimte voor aan recreatie en sport gerelateerde diensten.

Daarbij is het logisch dat functies gericht op gezinnen zich situeren in de zone die daarvoor bestemd is (zone Elektra/Borluut) en functies zoals aan recreatie en sport gerelateerde diensten zich in de zones met hogere dynamiek bevinden (zone Belvédère en Anseele/Van Beveren). Voor functies in de zones met hogere dynamiek is het van belang om de bereikbaarheid te verhogen door in te zetten op verbindende mobiliteitsketus zoals op een ruimere doelgroep te kunnen bedienen, steeds rekening houdend met een gepaste inpasbaarheid in de woonomgeving.

In overleg met Wonen in Vlaanderen en andere bevoegde instanties wordt onderzocht wie welke verantwoordelijkheden kan opnemen bij het activeren van de plinten, inclusief financiering, functiebepaling, eigenaarschap en beheer.

4 Realiseren van nieuw buurthuis als laagdrempelige ontmoetingsplek prioriteit 1

Het nieuwe buurthuis zal de rol opnemen van een laagdrempelige ontmoetingsplaats waar bewoners zelf verantwoordelijkheid kunnen nemen, zowel voor het organiseren van een buurtgericht aanbod als voor dagdagelijks beheer en programmatie. Hieraan kunnen structurele partners zoals een sociale kruidenier, een kringwinkel, een doorgeetwinkel, een initiatief voor materiële hulp (voeding, kleding, klein huishoudmateriaal en hygiëneproducten), een speel-o-theek, en anderen worden gekoppeld.

5 Zichtbare omkadering en ondersteuning in de wijk prioriteit 2

Er wordt actief ingezet op zichtbare ondersteuning in de wijk door de sociale huisvestingsmaatschappij en partners, met onder meer aandacht voor woonbegeleiding.

VERBETEREN VAN DE ZORG- EN WELZIJNSSITUATIE VAN BEWONERS

6 Zorg- en welzijnscluster prioriteit 2

De zorg- en welzijnscluster is een fysieke plek waar verschillende zorg- en hulperiënten samenkomen, als een uitbreiding en bestanding van de (reeds bestaande) gemeenschappelijke zitdag. Deze cluster zorgt voor een laagdrempelige en geïntegreerde zorg- en hulpverlening vanuit eerste en tweedelijnsactoren om zo vanuit samenwerking tot een efficiënte aanpak op maat te komen. De cluster verbindt zich best in de plint van een woongebouw omwille van de ruimtelijke efficiëntie én in een goede relatie tot het buurthuis en wijkgezondheidscentrum. Afstemming is nodig met de bestaande zorg- en hulpvoorzieningen en in de wijk zoals het welzijnsbureau in Campus Prins Filip. Het is niet de bedoeling om functies dubbel in de wijk te voorzien of bijkomende antenwerkingen te creëren.

7 Opmaak van een sociaal urgentieplan prioriteit 1

Het sociaal urgentieplan wil, in afwachting en ter ondersteuning van de structurele veranderingen in de wijk, op korte termijn alvast een aantal rijpende problemen aanpakken. Het plan zet vanuit vastgestelde noden en prioriteiten in op het verhogen van het welzijn van bewoners door het versterken van de inzet in/het gebied van de Watersportbaan door middelenorganisaties en/of de Stad en haar directe partners. Specifiek gaat het om:

- Het versterken van nabije en afgestemde hulpverlening (o.a. versterking geestelijke gezondheidszorg, straatwerk, jeugd- en gezinszorg, verslavingszorg);
- Het versterken van het sociaal weefsel in de wijk (o.a. vrijetijdsaanbod kinderen en jongeren, brede schoolwerking, sociaal-cultureel aanbod, werkervaringsprojecten en zinvolle dagbesteding);

- Het voorzien van laagdrempelige sociale en economische voorzieningen (o.a. initiatief voor materiële hulp (voeding, kleding, klein huishoudmateriaal en hygiëneproducten) en het delen en beheren van publieke ruimtes.

8 Kinderopvang prioriteit 2

De capaciteit voor kinderopvang in het gebied dient verhoogd te worden, wat alleen maar versterkt zal worden door een toename in sociale woningen voor gezinnen met kinderen. Verder onderzoek dient uit te wijzen in hoeverre dit kan gerealiseerd worden bij de reconversie van de kleuterschool Bollekens/KDV Pettelgat of Campus Prins Filip of dat er een integratie in de plinten van sociale huisvesting vereist is (gevoelpracht masterplan sociale huisvesting).

9 Gezinsondersteuning voor kwetsbare ouders prioriteit 1

In functie van het kansrijk opgroeven van elk kind in de wijk aan gezinsondersteuning voor kwetsbare ouders, bij voorkeur geïntegreerd in de zorg- en welzijnscluster. Hierbij is het van belang om een opgroeicoach aan te stellen die outreachend gezinnen en kinderen ondersteunt en toeloot.

10 Een eigen speelplek voor kinderen prioriteit 2

Er is nood aan overdekte speelruimte voor kinderen in de directe woonomgeving. Zoals historisch ook gepland, lijkt het logisch dit te voorzien in de plinten van de sociale huisvesting ruimte waar ouders met jonge kinderen terecht kunnen als een uitbreiding van hun eigen leefruimte in het appartement.

11 Een plek voor jongeren prioriteit 2

Momenteel wordt het buurthuis aan de Verenigde Natieslaan ingezet als jongerenplek. In de toekomst kan een plek voor jongeren structureel verankerd worden op dezelfde locatie of elders in de wijk. Bij de inpassing van deze functie dient aandacht te gaan naar het vermijden van overlast. Het gaat om een plek die kan worden toegeëigd door jongeren, aanvullend op het buurthuis dat op alle bewoners is gericht. Aanvullend is het van belang om een actieve en gedragen jeugdwerking te ontwikkelen, met aandacht voor kruisbestuiving tussen de verschillende (of bestaande) initiatieven rond jeugd, sociaal werk, sport en ondernemerschap in de buurt.

12 Voedselinitiatieven prioriteit 2

Huidige initiatieven rond voedsel, zoals de sociale kruidenier, en Let's Save Food-initiatieven en het hanteren van een sociaal tarief in lokale cafetaria's en kantines zijn gebaat bij verdere uitbouw en ondersteuning. Er is ook nood aan de uitbouw van voldoende regulier aanbod van gezonde en duurzame voeding en de realisatie van een sociaal restaurant in de wijk, waarbij idealiter gekoppeld gemaakt wordt van reeds aanwezige infrastructuur (Campus Prins Filip, UGent, Jan Pallijn, enz.).

13 Uitwisseling en samenwerking tussen bestaande organisaties en verenigingen prioriteit 2

Het versterken van uitwisseling en samenwerking tussen bestaande organisaties en verenigingen, met aandacht voor (indien mogelijk of wenselijk) gedeeld of meervoudig ruimtegebruik biedt opportuniteiten om ruimte beter te gebruiken en doelstellingen meer geïntegreerd aan te pakken. Dit vereist een gedeeld eigenaarschap en gedragenheid tussen de betrokken stakeholders waarbij een duidelijke rolverdeling dient te worden afgesproken. Zo liggen er kansen bij bijvoorbeeld de uitwisseling tussen het LDC en de Bollekensschool, of de uitwisseling tussen bovenlokale en buurtgebonden acties op de site van Yachtdreef.

14 Zorghostel prioriteit 2

Een zorghostel is bedoeld voor chronische dak- en thuislozen met meervoudige problematieken, waaronder verslaving aan drugs. Een zorghostel vertrekt van een woongerichte benadering.

HERWINNEN EN -WAARDEREN VAN DE PUBLIEKE RUIMTE

15 Parkeerstudie en mobiliteitsplan prioriteit 1

De omgeving van de Watersportbaan is gekend voor de aanwezigheid van vele bovenlokale aantrekkingspunten en omvat een belangrijke park and ride functie voor Gent. Dit brengt heel wat autoverkeer met zich mee, vooral op bepaalde piekmomenten. De huidige verkeers- en parkeerinfrastructuur en wijze van circuleren hypothekeert een ander gebruik van de publieke ruimte en belemmert zo de realisatie van een aantal doelstellingen. Door een parkeerstudie en mobiliteitsplan op te stellen voor het gehele gebied van de Watersportbaan, kan op basis van de in kaart gebrachte parkeernoden geobjectieerd worden welk verplaatsingsgedrag welk ruimtegebruik vereist en een parkeerstategie op maat uitgewerkt worden waarbij parkeerplaatsen optimaal geklusterd en gedeeld worden en het nut en de inpianing van parkeergebouwen onderzocht worden. Hierbij is het van belang om voldoende aandacht te besteden aan de verschillende vormen van parkeren (bewoners, geobjectieerd worden welk verplaatsingsgedrag welk ruimtegebruik vereist en bezoekers en personeel van voorzieningen, occasionele evenementen, langparkeerders, park + ride gebruikers enz.) en de temporaliteiten van het parkeren: piek- en dal momenten, afhankelijk van week- of weekend, het seizoen, of (groot)schalige evenementen. In combinatie met een mobiliteitsplan, kan zo de verkeers- en parkeerinfrastructuur, auto- en openbaar vervoercirculatie geoptimaliseerd worden zodat publieke ruimte efficiënter wordt gemaakt worden voor andere gewenste functies. Belangrijk hierbij is dat de parkeerruimte vandaag al deels dubbel gebruikt wordt, onder meer in het laten functioneren van de Watersportbaan als sportinfrastructuur door het voorzien in wach- en opstelruimte voor boten. Deze functies dienen gewaardeerd te blijven.

16 Verbeterde veiligheid, toegankelijkheid en oversteekbaarheid voor (ook minder mobiele) voetgangers en fietsers prioriteit 1

Bij het ontwerp van de openbare ruimte staan de voetganger en fietser centraal, met bijzondere aandacht voor het verbinden van waardevolle plekken met kwalitatieve routes. De kwaliteit (en routing) van bestaande wandel- en fietspaden wordt geëvalueerd, verbeterd, uitgebreid ter plaatse van 'missing links' en waar nodig aangepast en versterkt in functie van nieuwe ontwikkelingen. Dit sluit aan bij het wandelnetwerk dat voor de wijk in kaart wordt gebracht als deel van het voetgangersplan. Het netwerk voor het gebied Watersportbaan wordt beoordeeld met de nadruk op de ontbrekende schakels. Ruimtelijk aantrekkelijke routes zijn noodzakelijk en worden best ontworpen met groen, speelplekken, water, beleving, ruimte voor ontmoeting. Dit omvat het plaatsen van banken, voldoende vuilnisbakken en het nemen van maatregelen met betrekking tot verbeterde oversteekbaarheid van grootschalige infrastructuur.

17 Clustering en betere integratie van het autoparkeren in de openbare ruimte prioriteit 2

Parkeerruimte kan efficiënter voorzien worden door de realisatie van pocket parkings op strategische locaties. De locatie van pocket parkings en parkeergebouwen moet worden bekeken binnen een globale mobiliteitsvisie en in kader van het masterplan sociale huisvesting. De realisatie van (ovengronde) parkeer-gebouwen aan de rand in functie van de parkeervraag van bovenlokale functies en de te behouden park and ride functie, of al op kortere termijn worden onderzocht (binnen de mobiliteits- en parkeerstudie). Specifiek voor het parkeren van (bestrijdbussen dient nagegaan te worden waar en elders er beter parkeerruimte kan voorzien worden. De huidige functie in het gebied kan pas geschikt worden als een alternatief voorhanden en operationeel is.

18 Hoogwaardig openbaar vervoer als ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkeling prioriteit 1

Hoogwaardig openbaar vervoer is in dit gebied essentieel, aangezien veel bewoners geen auto bezitten en ervan afhankelijk zijn. HOV dient als bouwsteen sturend te werken bij de planvorming en het ontwerp van het openbaar domein waarbij sterke knopen rond toekomstige haltes ontwikkeld worden. Zo kan er worden onderzocht of de ruimtelijke context van deze omgeving, desdijds als verkeersdragen voor autoverkeer opgevat, in de toekomstige situatie kan transformeren naar een hoofverkeersdrager, maar dan voor hoogwaardig openbaar vervoer. Rondom dit traject is een verdichting extra wenselijk, zodat bij elke vervoersvraag het OV als meest nabije vervoersmodus bekeken kan worden. Dit is de ideale omgeving voor Transit Oriented Development. Parallel dient het comfort van HOV haltes te verhogen.

19 Actief stimuleren van fietsgebruik prioriteit 2

Het fietsgebruik kan zowel op buurtniveau (dagelijks gebruik) als op bovenlokaal niveau (buurt verbinden met de rest van Gent) gestimuleerd worden. Beter en leesbare fietsinfrastructuur is daarvoor nodig, waarbij een fietsparcours met veilig fietspad kan voorzien worden. Op lokale schaal kan dat door in te zetten op een beter verbonden en leesbaar fietsnetwerk en het voorzien van voldoende kwalitatieve fietsinstellingen... Op bovenlokale schaal kan dat door aan te takken op de bovenlokale fietsenwegen en fietsknoppuntennetwerk. Op de lange termijn kan de bijhorende fietsinfrastructuur nog verder worden versterkt (cf. maximum scenario).

20 Maximaal inzetten op het robuust vergroenen van de publieke ruimte en het creëren van een divers aanbod aan groenruimtes prioriteit 1

De omgeving van de Watersportbaan is relatief groen (zeker in vergelijking met andere stadsdelen van Gent), met de Blaarmeersen, de Bourgoyen, Sneppeemeersen en park Halfweg is er een nabijheid van kwalitatieve, grotere groenruimtes. Er ligt nog een sterke uitdaging om de Groenklimaat 6 - Leie verder uit te bouwen. Deze groenklimaat is een bovenlokale structuur die naast een natuurverbinding is ook een belangrijk functionele verbinding voor voetgangers en fietsers vormt. Zo worden de sociale huisvesting, de scholen, de Blaarmeersen, de Watersportbaan, het station Gent Sint-Pieters..., op een vlotte en veilige manier met elkaar verbonden, wat een positieve impact op de modal shift in het gebied kan hebben. Omgekeerd laat het ook toe dat bewoners uit omliggende, minder groene gebieden de groenzones in deze omgeving vlot kunnen bereiken. Het gebied biedt ook potentie voor de verdere uitbouw van de 6e groenpool (met als dragers Bourgoyen, Park Halfweg, Blaarmeersen en Sneppeemeersen) als een aangeestoten geheel met een mix aan recreatiemogelijkheden en bijzondere natuur. Op vandaag wordt dit gebied teveel door harde infrastructuur doorsneden en ontbreken er cruciale linken voor wandelaars en fietsers. Er is nood aan ecologische en recreatieve verbindingen tussen de verschillende deelgebieden. Natuurinclusieve maatregelen op de gebouwen kunnen bijdragen als ecologische stapstenen in het gebied. Toch is er ook veel (groene) ruimte onbestemd en weinig kwalitatief ingericht, waardoor niet iedereen het ervan art als een gastvrije of kwalitatieve verblijfsplek, en dat terwijl studies aantonen dat de aanwezigheid van groen een duidelijk positief effect hebben op de fysieke en geestelijke gezondheid. De groene openbare ruimte moet robuust, kwalitatief, ecologisch en klimaatadaptief worden ingericht waarbij een aantrekkelijke en diverse verblijfsomgeving wordt gecreëerd met ruimte voor ontmoeten. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het lokale karakter van de bewoners en de rol die de Watersportbaan en de Blaarmeersen hebben als bovenlokale aantrekkingspool. Hierbij dient een evenwicht gevonden te worden tussen de beiden, waarbij de groene ruimte aansluitend op de woningen de rol opneemt van gedeelde, collectieve tuin voor de bewoners. Door meer hiërarchie in de groene ruimtes te brengen (van rustige luwteplekken of kleinschalige openlucht sportvelden op maat van de buurt; over gedeelde groene ruimte langs de oevers van de Leie en de Watersportbaan waar zowel bewoners, bezoekers als passanten in de Watersportbaan van kunnen genieten; tot een kwalitatief wijkpark voor bewoners met aanvullend gebruik door bezoekers en sportbeoefenaars in het gebied - de kop van de Watersportbaan) op sommige plaatsen ook meer in te zetten op semi-publieke inrichting, kan het aanwezige groen maximaal geherwaardeerd en toegeëigd worden. Daarbij dient niet enkel aandacht te gaan naar de momenteel aanwezige groenstructuren, maar ook naar de omvorming van rest ruimtes, potenties om mobiliteitsinfrastructuur te herbestemmen tot groengebied en de inpasbaarheid van hoogwaardig openbaar vervoer.

21 Inzetten op plekken voor het (kleine) ontmoeten in de publieke ruimte prioriteit 1

Inrichten van plekken voor het (kleine) ontmoeten en programmeren van buurtgerichte en/of bovenlokale activiteiten of evenementen in de openbare ruimte, met bijzondere aandacht voor het bieden van inclusieve openbare ruimte (plek voor kleine kinderen, jongeren, ouderen vrouwen en meisjes, personen met mentale kwetsbaarheden). In afwachting van de volledige reconversie van de sociale huisvesting is het van groot belang om tussentijds voldoende comfortabele en beschutte buitenruimte te voorzien voor bewoners die in appartementen wonen met of zonder terras (ook in afwachting van nieuwe appartementen met privé terras). Ook het bieden van een plek voor jongeren uitgerust met een of meerdere luifels is een belangrijk aandachtspunt. Concreet gaat het om de inrichting van plekken voor het (kleine) ontmoeten die zijn uitgerust met een of meerdere luifels, met voorzieningen zoals (goed geplaatste) picknicktafels, speelobjecten, banken, waterfonteinjes, verlichting, etc. Deze inrichting (inclusief overdekte ruimte voor jongeren) maakt deel uit van het masterplan voor sociale huisvesting en dient te worden gekaderd binnen een inrichtingsplan voor de publieke ruimte, maar op korte termijn dient te worden bekeken waar en wat er in de tussentijd al kan worden voorzien. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat bij het voorzien van deze ontmoetingsplekken verharding dient geminimaliseerd te worden en er dus een slimme integratie zal nodig zijn met padenstructuren en andere noodzakelijk verharde infrastructuur.

22 Testprojecten voor andere programmatie publieke ruimte prioriteit 2

In afwachting van de integrale heraanleg van (delen van) het publieke domein, kan worden gestart met testprojecten om een ander gebruik uit te proberen, onder meer op basis van parkeerverbieden en overmaatse vegnistructuur. Hierbij dient aandacht te gaan naar de impact op parkeerruimte en de parkeerdruk, door via nudging te sturen op andere modi, zoals ruimte voor veilige wandel- en fietsinfrastructuur, optimale bediening door openbaar vervoer en gedeelde mobiliteit en sociale testprojecten die gericht zijn op een optimale oplossing op maat van kwetsbare bewoners. Deze testprojecten dienen steeds gekaderd te zijn in het mobiliteits- en parkeerplan voor de omgeving.

23 Masterplan sportlandschap prioriteit 1

Opmaak van een masterplan door Sport Vlaanderen en de Sportdienst Gent, samen met Farys voor de 'architecturale kamer' van de Blaarmeersen.

24 Uitwerking en gedeeltelijke realisatie van een 'sportesplan' prioriteit 2

Ruimte maken en inrichten voor vrij en gratis sporten en recreëren langs en op de waterkant van de Watersportbaan als verbindend element tussen de sportcluster of de Blaarmeersen en het gebied van de sociale huisvesting. Dit is enkel mogelijk als er op een oplossing is gevonden voor de huidige parkeerfunctie van deze zone. De watersportbaan zelf blijft een topsportinfrastructuur waarbij prioriteit wordt gegeven aan topsport, in het bijzonder voor roeiers en kajakers. De ruimte die nodig is voor de watergebonden activiteiten (zoals opstelplaats en ruimte voor het te water laten van boten), dient hierbij steeds voorzien te worden.

25 Zichtbaar en toegankelijk maken van het sportaanbod voor de buurt prioriteit 2

Via het organiseren van samenwerking tussen sportvoorzieningen, sportclubs en buurtactiviteiten worden fysieke en mentale drempels weggenomen. Daarbij wordt er ingezet op toeleiding, gedeeld ruimtegebruik (inclusief kantines, restaurants, multifunctionele ruimtes, enz.) het voorzien van sociale tarieven en de programmatie van buurtgerichte activiteiten. Extra inspanningen dienen daarbij te gebeuren om het bestaande aanbod beter zichtbaar en bekend te maken bij de buurtbewoners.

26 Realisatie zwembadcomplex prioriteit 1

In deze omgeving is het de ambitie om een zwembadencomplex uit te bouwen. Op basis van een locatieonderzoek en financiële analyse dient bepaald te worden waar en hoe een zwembadcomplex kan gerealiseerd worden om vervolgens naar uitvoering te gaan.

27 Verder uitbouw van en aansluiting op het recreatief wandel- en fietsnetwerk prioriteit 2

Bij de planvorming dient aandacht te gaan naar de uitbouw van een recreatief wandel- en fietsnetwerk doorheen het gebied én in aansluiting met aangrenzende gebieden (onder meer de verbinding van de Blaarmeersen langs de R4 met de Bourgoyen, de verbinding van het gebied met de omgeving van Gent Sint-Pieters, kwalitatievere verbindingen met de wijk Malem,...).

TALENTEN EN TROEVEN STIMULEREN EN ONDERSTEUNEN

28 Ruimte voorzien voor maken, leren en talentontwikkeling prioriteit 1

Realisatie van een laagdrempelige plek voor talentontwikkeling en activering als plek waar op een laagdrempelige manier activatie (gaande van kwaliteits dagbesteding tot toeleiding naar betaalde arbeid) kan plaatsvinden in samenwerking met verschillende partners. Belangrijk hierbij is dat het een plek is die die voldoende flexibel kan worden ingericht en waar een waaier van activiteiten kan doorgaan. Deze plek kan ook de uitvalsbasis zijn van waaruit de campussen kunnen benut worden voor meer concrete projecten (denk aan kunsteducatie op de Campus Offertaan). Deze plek kan worden voorzien in de plinten of elders.

29 Uitbouw van socio-culturele werkingen prioriteit 2

De uitbouw van socio-culturele werkingen in de wijk brengt een nieuw aanbod voor bewoners dat hen toelaat op een andere manier aan vrijetijdsbesteding te doen, dat ontmoeting faciliteert, talenten van bewoners aanspreekt en de ontwikkeling ervan stimuleert. Het benadert de wijk en de bewoners vanuit een positieve blik en draagt bij tot een positief imago en fierheid.

WATER EN GROEN INZETTEN ALS BINDMIDDEL

30 Biotische en abiotische kenmerken als uitgangspunt prioriteit 1

Bij het opmaken van het plannen en het ontwerpen van de ruimte moet, vertrekkende vanuit de visies en ontwikkelingsplannen voor de 5e Groenpool en de groenklimaat 6 en de studies die in dit kader eerder werden gebruikt voor onder meer de Blaarmeersen en park Halfweg, maximaal rekening gehouden worden met zowel de abiotische kenmerken van de projectsite (bodem en water) als met de biotische kenmerken (bestaand groen). De groene openbare ruimte moet robuust, kwalitatief, ecologisch en klimaatadaptief worden ingericht waarbij aandacht dient te gaan naar hoe de groenblauwe ruimte kan bijdragen aan het creëren van een aangename leefomgeving in steeds extreme omstandigheden door toenemende droogte, hittestress en piekbuilen.

Door dit uitgangspunt doorgedreven te integreren in de planvorming, telkens vanuit de bredere context van de groen-blauwe structuren in de omgeving, wordt zo werk gemaakt van de realisatie van de Groenklimaat 6 - De Leie en de groene recreatieve ring van het groenklimaatassensysteem en verdere uitbouw van de vijfde groenpool als ecologische en functionele gebieden. Hierbij dienen de 6 ruimtelijke streefdoelen voor de groenklimaatassen maximaal geïmplementeerd te worden:

- In de GKA wordt bestaand groen maximaal behouden en versterkt en wordt er maximaal kwalitatief groen toegevoegd
- Groenklimaatassen worden robuuste, beleefbare groenblauwe structuren die ecologische verbindingen vormen tussen de stadskern en de open ruimte en zo de biodiversiteit verhogen.
- We geven water een zichtbare plek in de GKA
- In de groenklimaatassen hebben de waterlopen een belangrijke functie als natuurverbinding voor fauna en flora, brengen waterlopen en andere waterpartijen verkoeling en krijgen hemelwater de kans om in de ondergrond te infiltreren.
- Een groot aantal bomen vormen de airco's van de GKA en zorgen voor verkoeling Bomen en ander opgaand groen brengen samen met waterpartijen verkoeling. Daarnaast zorgen ze voor schaduw zodat de groenklimaatassen echte koellouvers kunnen worden. De bomen krijgen zowel bovengronds en ondergronds voldoende ruimte om groot en out te worden.
- Voetgangers en fietsers krijgen voorrang in de GKA
- In de groenklimaatassen krijgen actieve mobiliteitsvormen voorrang op gemotoriseerd verkeer
- De stad krijgt een gezicht aan de GKA
- Stedelijke functies en voorzieningen zijn makkelijk bereikbaar via een continue, herkenbare, veilige en beleefbare fiets- en wandelverbinding.
- In de GKA wordt het aantal geparkeerde wagens stapsgewijs gereduceerd tot geen
- Beleving, vergroening, water en fietsveiligheid geven we meer plaats door verharde ruimte (getasseerd) aan te pakken.

31 Opwaardering van de parkzone nabij Belvédère en de Jubileumblokken prioriteit 3

Ontwikkelen van de groenzones nabij Belvédère en de Jubileumblokken als park voor in eerste instantie de buurt en voor bezoekers en sportbeoefenaars in het gebied, rekening houdend met de mobiliteitsfuncties die doorheen deze gebieden lopen. Dit dient te worden meegenomen in de opmaak van het masterplan voor de sociale huisvesting en gekaderd binnen het inrichtingsplan voor de volledige publieke ruimte vanuit dit masterplan.

32 Streven naar %30 beschaduwung door bomen in de publieke ruimte prioriteit 2

Bij de uitwerking van nieuwe ruimtelijke plannen voor de publieke ruimte in de omgeving Watersportbaan wordt binnen het totaalconcept en rekening houdend met de verschillende thematische doelstellingen %30 beschaduwung van de publieke ruimte door bomen vooropgesteld. Dit wordt na goedkeuring van het totaalconcept en bij de eigenlijke inrichting doorvertaald in uitvoering door gerichte aanplantingen waar nodig.

CAMPUSSEN OPENEN NAAR DE BUURT EN OMGEKEERD

33 Verhogen van de doorwaadbaarheid prioriteit 3

De omgeving rond de Watersportbaan is momenteel niet optimaal leesbaar en doorwaadbaar, wat zowel het dagelijkse leven als de bovenlokale verbinding met de wijk belemmert. Om deze uitdagingen aan te pakken, is een verbetering van de doorwaadbaarheid noodzakelijk. Korte-termijnkansen liggen bijvoorbeeld in de ontwikkeling van de Campus Offertaan en het gebied met de sociale huisvesting, waar het streefdoel een beter toegankelijke en overzichtelijke omgeving is. Ook de Campus Prins Filip en de Bollekenschool bieden opportuniteiten op langere termijn (cf. maximum scenario). De uitbouw van de groenklimaat 6 helpt verder het verbinden van de verschillende functies in het gebied en van het gebied met de ruimere omgeving.

34 Drempels tot campussen verlagen prioriteit 2

Ondanks de aanwezigheid van voorzieningen (bv. cafetaria) op vele campussen die ook nuttig zijn voor wijkbewoners, blijft de toegang tot deze faciliteiten vaak hoogdrempelig. Arteveldie Hogeschool toont aan dat drempels verlaagd kunnen worden door het voorzien van sociale tarieven, aanstellen van een buurtanker (een contactpersoon die de link legt tussen campus en buurt, zowel op vlak van ruimtegebruik als op vlak van programmatie en elkaar versterkende en ondersteunende initiatieven), ruimtes ter beschikking te stellen voor buurtwerkingen, actieve uitwisselingen met studenten te organiseren en aanwezig te zijn op de overliggora in de wijk. Het doel is om nog meer in te zetten op het faciliteren van buurtbewoners om gebruik te maken van de campusvoorzieningen in het gebied, door middel van gerichte communicatie en afspraken met de campussen.

DE WATERSPORTBAAN FOSSIELVRIJ EN VEERKRACHTIG MAKEN

35 De potentie van rithermie maximaal benutten voor de hele omgeving prioriteit 2

De warmtecapaciteit vanuit rithermie is voldoende om naast Jan Pallijn ook de verschillende campussen én de sociale huisvesting van duurzame warmte te voorzien. Gezien de ruimtelijke voordeelen van aantakking van deze functies op een warmte in verhouding tot andere duurzame technieken zoals geothermie of lucht/lucht, lucht/water warmtepompen, dient de volledige uitbouw van het warmtenet voorop gesteld, gefaciliteerd en gestimuleerd te worden. Afhankelijk van de configuratie, kan de realisatie volledig of in onderdelen worden voorzien en waar nodig worden aangevuld met diverse types warmtepompen. De impact op bestaand groen en op potenties voor toekomstig robuust groen dient hierbij zoveel mogelijk beperkt te worden.

36 Verbeteren van de bouwschil en aandacht voor reductie van de warmte- en koeltevraag bij renovatie- en nieuwbouwprojecten, inclusief bewaken van de architecturale kwaliteit prioriteit 1

De reconversie van de sociale huisvesting omvat het verbeteren van de bouwschil en het focussen op het verminderen van de koelvraag in renovatie- en nieuwbouwprojecten, evenals het bewaken van de architecturale kwaliteit. Een omschakeling van hoge naar lage temperaturen voor verwarming dient voorzien te worden.

37 Inzetten op hernieuwbare elektriciteitsproductie prioriteit 2

Om de lokale elektriciteitsproductie te maximaliseren, dient bij planvorming en ontwerp en op bestaande gebouwen steeds onderzocht en nagegaan te worden hoe de inzet van PV panelen kan geoptimaliseerd worden.

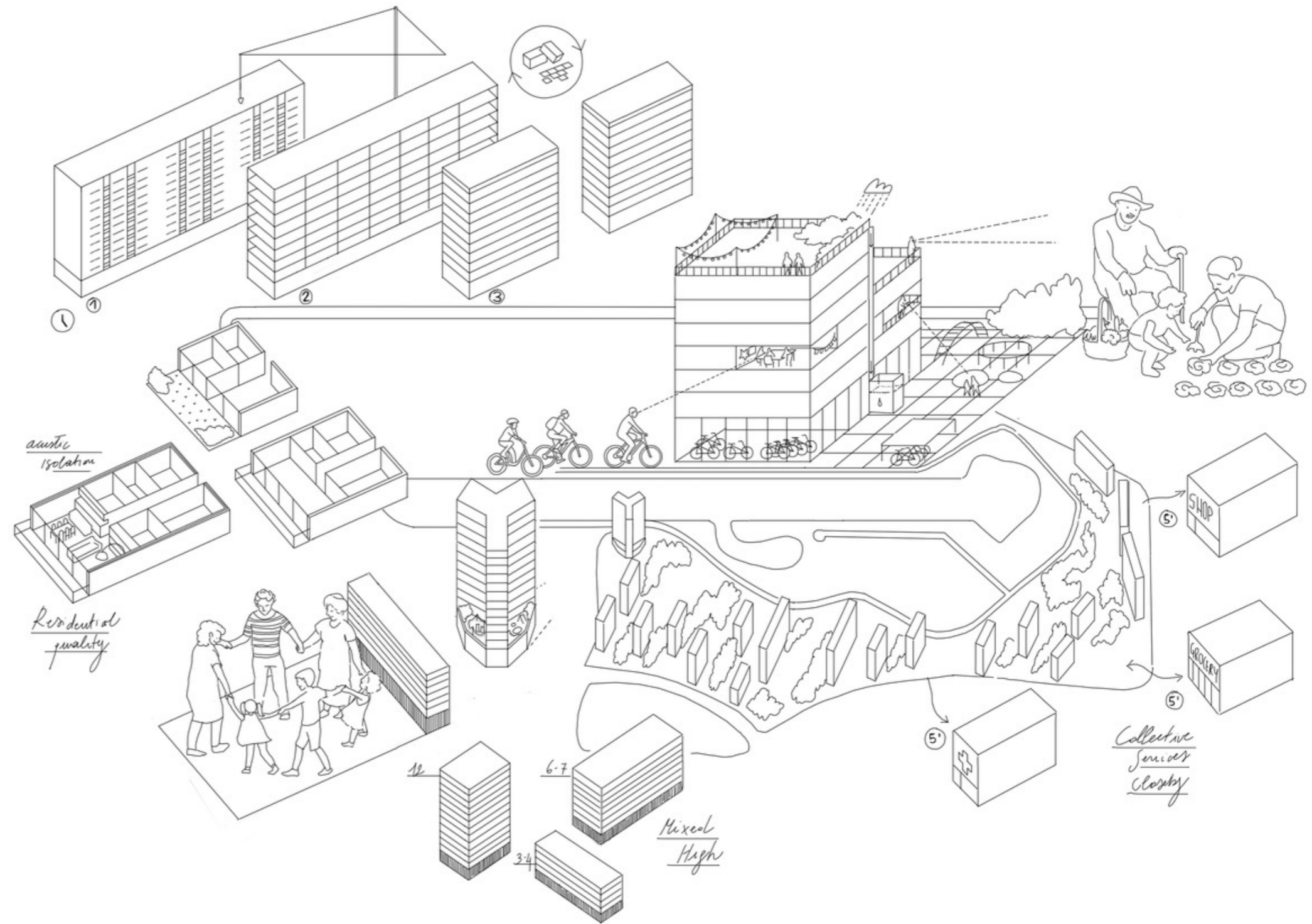
38 De transitie naar hernieuwbare energie aangrijpen als sociale herboom prioriteit 3

De transitie naar hernieuwbare energie biedt kansen om bewoners en gebruikers van het gebied mee te nemen in een ruimer duurzaamheidsverhaal van waaruit wordt aangegeven wat ze zelf kunnen doen om de transitie mee vorm te geven, als aanvulling op het aanbod van de Energiecentrale. De Energiecentrale is het Gents adviespunt voor energiezuinig wonen en renoveren. Elke Gentenaar kan gratis beroep doen en de

GOED EN SOCIAAL WONEN ALS BASISVOORWAARDE

AMBITIES

- Het voorzien van hoogwaardig sociaal wonen is een absolute topprioriteit;
- De stedenbouwkundige erfgoedcontext van een wijk met hoogbouw karakter in groene parkomgeving met sterke landschappelijke waarde vormt een troef en een uitgangspunt. Een hedendaagse interpretatie van deze context op maat van de doelgroep met aandacht voor woon- en leefkwaliteit staat hierbij centraal.
- De principes uit de programmanota sociaal wonen van de Stad zijn richtinggevend, waarbij gestreefd wordt naar minimaal een behoud van het aantal sociale woningen
- De woonappartementen, woonhuizen en woonomgevingen zijn ontworpen op maat van de plek en de bewoners, met oog voor eigenheid en herkenbaarheid (i.p.v. uniformiteit en anonimiteit). Hierbij worden onderbouwde keuzes gemaakt welke groepen waar best hun plek krijgen in de gebouwen (gezinnen met kinderen, alleenstaanden, ouderen, personen met psychische kwetsbaarheden, enz.);
- De herontwikkeling van de sociale huisvesting wordt maximaal aangegrepen om een sociaal-rechtvaardige klimaat- en energietransitie te realiseren;
- Niet de bebouwde, maar de onbebouwde ruimte vormt de vertrekbasis van de nieuwe woonbuurt. De inrichting van het publiek domein is leidend: bijzondere aandacht gaat naar de groene en blauwe tussen- of overgangsruidtes en collectieve buitenruimtes met een menselijke schaal, die mogelijkheden bieden voor bewonersparticipatie, collectief ruimtegebruik en/of collectief beheer;
- Collectieve en gemeenschapsondersteunende functies bevinden zich in de directe nabijheid van het wonen (bij voorkeur in de gebouwen zelf) en bevorderen zo het samenleven tussen bewoners. Deze collectieve ruimtes kunnen zich op het gelijkvloers bevinden, maar ook op de verdiepingen of op de daken. Er is een goed evenwicht tussen functionele, gemeenschapsvormende, identiteitsversterkende, en zorg- en welzijns ondersteunende functies of diensten;
- Er wordt gestreefd naar een levendig gelijkvloers op schaal van de woonbuurt met functies en voorzieningen waar menselijke aanwezigheid en activiteit zichtbaar is;
- Waar mogelijk en relevant is er een (visuele en/of akoestische) relatie tussen wooneenheden en de buitenomgeving, bv. bij gezinsappartementen in functie van toezicht op buiten spelende kinderen;
- Woonkwaliteit staat voorop en versterkt de leefbaarheid. Bijzondere aandacht gaat naar sociale veiligheid in de gebouwen zelf door in te zetten op: geluidsisolatie, zonnewerking, binnentemperatuur, een beperkt aantal units per toegang, aandacht voor privacy, voldoende collectieve ruimtes, meerdere mogelijke routes, enz. Belangrijk hierbij is voldoende aandacht en opvolging tijdens de uitvoering, ook bij nieuwbouw;
- De inkom en de circulatieruimte (de foyer, de trappen en liften, de brievenbussen, de gangen) worden met veel zorg ontworpen, onderhouden en beheerd: er is daglicht aanwezig, natuurlijke sociale controle, voldoende onderhoud en opvolging van herstellingswerken.



1

Masterplan voor sociale huisvesting

> prioriteit 1 afhankelijkheden: 2, 3, 5, 6, 10, 11, 19, 20, 26, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37



Archiefbeeld van de wijk aan de Watersportbaan, gebouwd volgens de CIAM-principes.

Het stedenbouwkundig masterplan heeft als doel een kwalitatief ruimtelijk plan op te maken voor het gebied dat ruwweg wordt omsloten door de Watersportlaan, Jubileumlaan, Neermeerskaai en de Nekkersberglaan en dat de hele kop van de Watersportbaan omvat. Het gebied omvat naast de sociale huisvesting ook een aantal voorzieningen zoals sportclubs, recreatiefuncties, het wijkgezondheidscentrum, de Bollekensschool, twee buurthuizen, de wegenissen en het publiek domein met diverse sportvoorzieningen, een honden-

losloopweide en -zwembijver en de Leieoever. De focus van het masterplan ligt op de sociale huisvesting en de daaraan gekoppelde voorzieningen en de publieke ruimte, waarvoor een inrichtings- en beheerplan volgens de principes van harmonisch parkbeheer dient opgemaakt te worden. Zoals opgenomen in de Programmanota Sociaal wonen van de Stad, wordt gestreefd naar minstens behoud van het aantal sociale wooneenheden.

Dit masterplan zal dienen als kader voor toekomstige ontwikkelingen en als basis voor omgevingsvergunningaanvragen. Daarbij geeft het masterplan een visie op de mogelijkheden en de fasering voor renovatie/vervanging van alle sociale woongebouwen in het projectgebied, de inrichting van de publieke ruimte, een oplossing voor het parkeren en het toevoegen en optimaliseren van voorzieningen.

De stedenbouwkundige erfgoedcontext (gerelateerd aan de CIAM principes) van (hoog)bouwvolumes in een groen parklandschap blijft hierbij richting gevend. Het uitgangspunt is het opnieuw creëren van het beeld van een hoogbouwwijk waarbij 12 bouwlagen als referentie dient om dit beeld te bepalen en de leefbaarheid van hoogbouw voor de doelgroep voorop te stellen. De Belvédère blijft het karakter van hoge landmark in het gebied behouden. Om het beeld van een hoogbouwwijk te garanderen, dient aandacht besteed te worden aan de verhouding van de gebouwvolumes tot de omgeving, de landschappelijke waarde van de open ruimte, oriëntatie van de gebouwen en

zichtlijnen doorheen het gebied en vanuit de woongebouwen. Om tot een hoge woon- en leefkwaliteit te komen, dient ingezet te worden op levendige gelijkvloerse plinten, gemeenschappelijke voorzieningen met prioriteit voor voorzieningen die het sociaal wonen ondersteunen, kwalitatieve woonunits met buitenruimtes, sprekende gevelcomposities en een sterke relatie tussen woongebouwen en het publiek domein. De publieke ruimte aan de woongebouwen wordt op maat van bewoners voorzien waarbij een gedifferentieerd en actief gebruik wordt gestimuleerd (in tegenstelling tot monotoon en monofunctioneel kijkgroen) en wordt ingezet voor het behalen van de klimaatdoelstellingen. Verharding wordt tot een minimum beperkt, waarbij het uitgesmeerde maaiveldparkeren een gebundelde en efficiënte oplossing vraagt en er rekening gehouden wordt met impact van brandweerwegen en toegankelijkheid van gebouwen in relatie tot de bouwtypologie. Hoogwaardig openbaar vervoer neemt de rol over van auto als mobiliteitsbenadering doorheen het gebied.

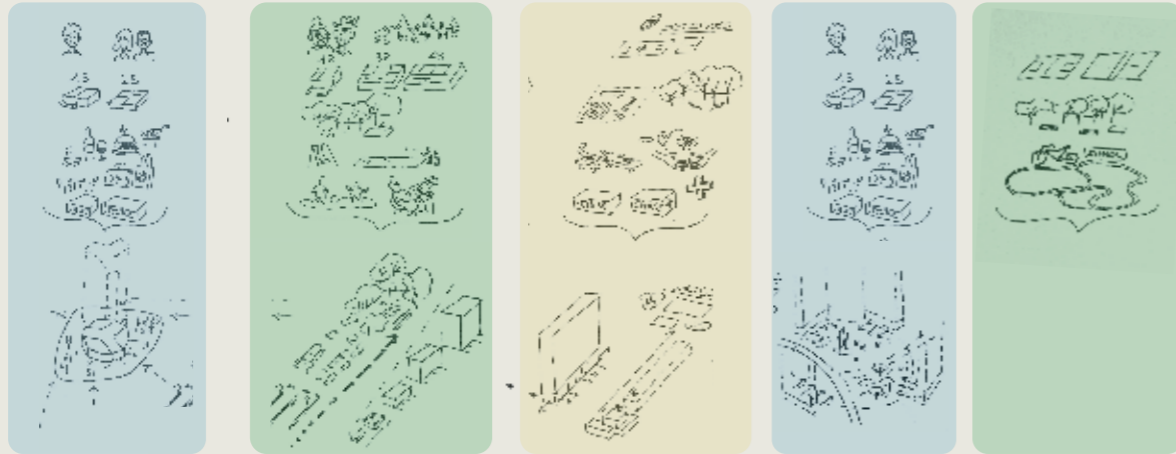


Luchtfoto van de Watersportbaan en omgeving na 1980 (Collectie Universiteitsarchief Gent - foto I.M.P.F.).



Luchtfoto van de Watersportbaan en omgeving na 1980 (Collectie Universiteitsarchief Gent - foto I.M.P.F.).

Ontwerpprincipe Verschillende sferen



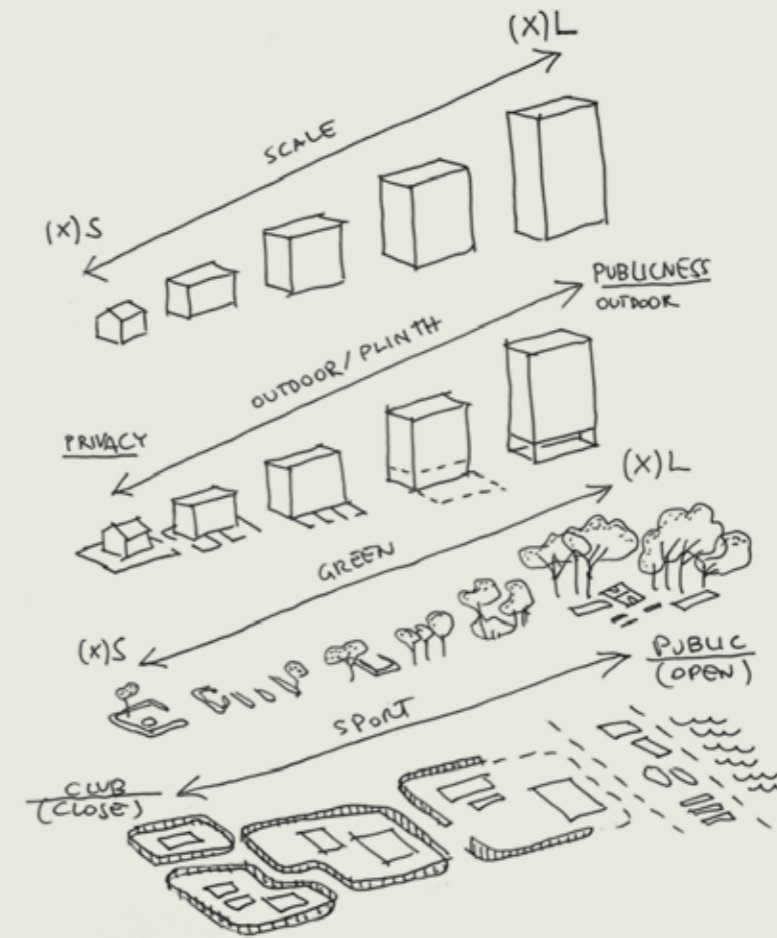
Vertrekkend van een morfo-typologische lezing van het gebied worden in dit schema verschillende (gekleurde) deelgebieden geïdentificeerd met als doel om het huidige monotone karakter van het gebied te doorbreken. Momenteel wordt het gebied gekenmerkt door een ruimtelijke layout die overal hetzelfde is, waarbij alles (woningen, aantal bouwlagen, voorzieningen, publieke ruimte) min of meer overal even weinig of even veel aanwezig is. Deze deelgebieden krijgen in de toekomst elk hun eigen sfeer en identiteit, met eigen karakteristieken. Zo laat het schema met de verschillende deelgebieden toe om in te spelen op de verschillende woonnoden en woonaspiraties van de verschillende (huidige en toekomstige bewoners). Daarnaast wordt de herontwikkeling van de sociale woonblokken in elk van de deelgebieden ook in nauwe

samenhang bekeken met de voorzieningen en de inrichting van de buitenruimte. Elk deelgebied heeft een eigen densiteit, type woningen en bewoners, type voorzieningen en inrichting van de publieke ruimte.

Het schema toont verschillende kleurencodes:

- blauw staat voor een zone met een hogere densiteit, geschikt voor hoogbouw, en een meer stedelijk karakter
- groen staat voor een zone met een iets lagere densiteit, met een mix van middelhoog- en hoogbouw en gemengde woningtypes, meer ruimte voor parken en groen
- geel staat voor een zone met extra aandacht voor zorg- en welzijnsvoorzieningen, voortbouwend op de aanwezigheid van het wijkgezondheidscentrum
- oranje staat voor een zone voor recreatie en sport als verbindend element tussen Blaarmeersen en sociale huisvesting met aandacht voor logistieke noden voor het functioneren van de Watersportbaan.
- donkergroene zones zijn zones met potentie voor robuuste groenstructuren en parkkarakter voor de buurt.
- groen gearceerde zones zijn zones waarin aandacht besteed wordt in de uitbouw van de Groen Klimaat as.

Ontwerpprincipe Zachte overgangen



Principes

- Werken aan zachte overgangen, om zo fysieke en mentale grenzen of barrières te doorbreken of verminderen
- Bijzondere aandacht voor de 'tussenruimte', zowel qua fysieke inrichting, als qua beheer en management, als qua karakter

Hoe?

Sociale huisvesting:

- werken met verschillende schalen > gebouwen > van medium naar large
- werken met verschillende graden van privacy bij de inrichting van de buitenruimtes > van tuinen, naar collectieve buitenruimtes, naar verschillende vormen van publieke buitenruimte (aansluitend bij de plint, of onder de woonblokken heen).

Aandachtspunt hierbij is een duidelijk statuut in functie van beheer en opvolging.

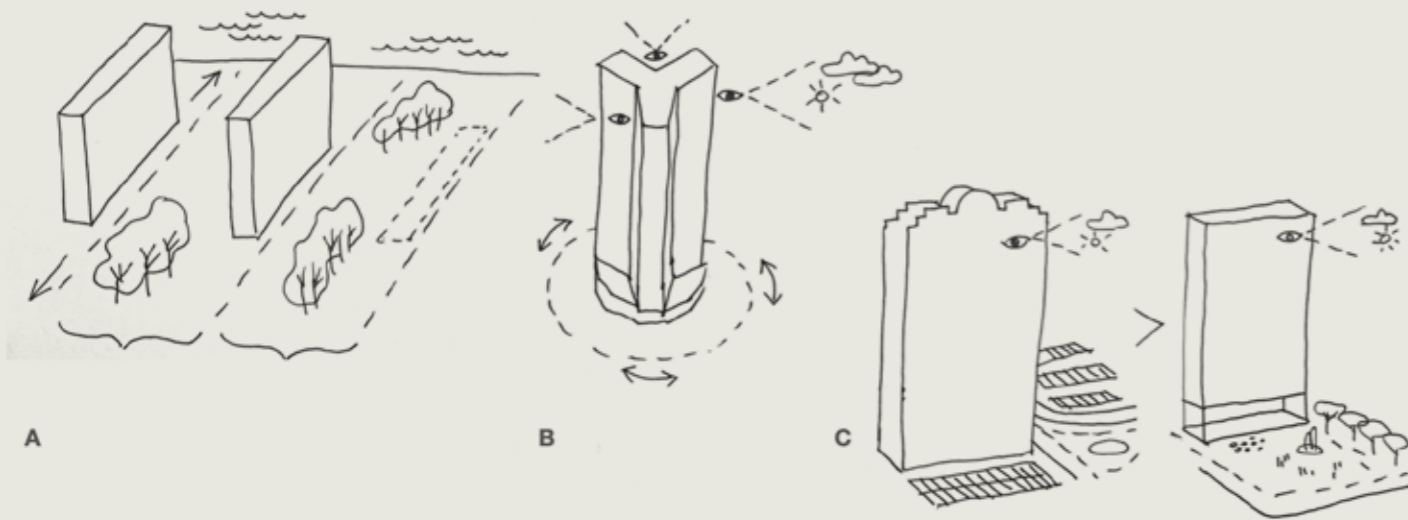
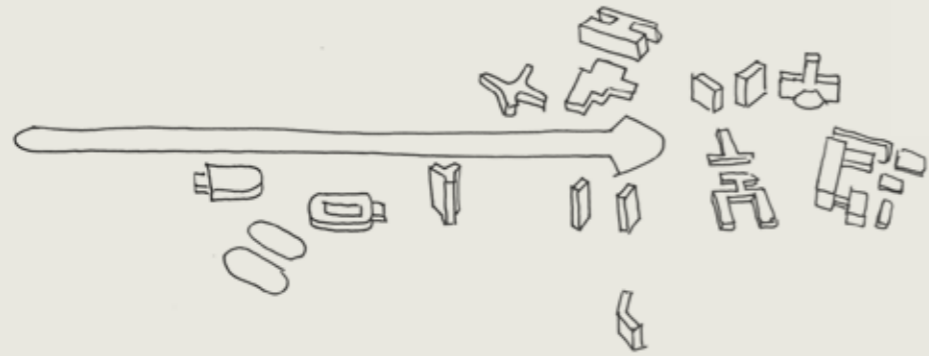
Ontwerpprincipe Grootseheid als troef



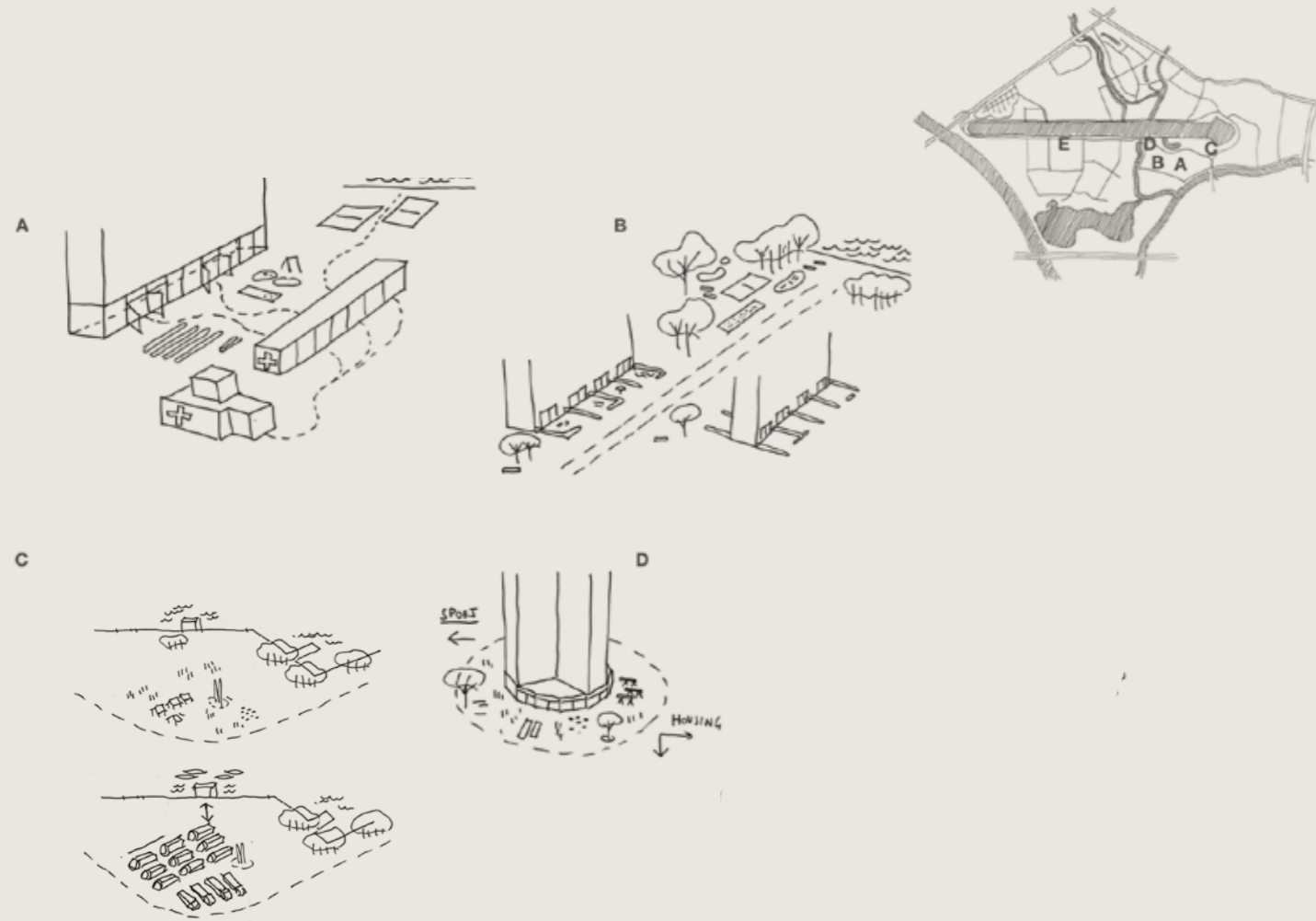
Het gebied van de Watersportbaan wordt getypeerd door grootseheid, zowel in het hoogbouwkarakter van de sociale huisvestingswijk als in het karakter van de campussen, het ziekenhuis en de sportinfrastructuur op de Blaarmeersen.. Geïnspireerd door de modernistische CIAM-principes, was het destijds een bewuste keuze om geen incrementele stadsontwikkeling te voorzien, die verder bouwde op het bestaande fijnmazige stadsweefsel. In reactie op de problematische woontoestanden in de beluiken en in het kader van de krotopruijing werd de ontwikkeling van de Watersportbaan gezien als een unieke kans om een voorbeeldwijk voor Gent te realiseren. Deze visie is ook mee bepalend voor de erfgoedwaarde van het gebied. Dit vertaalt zich ruimtelijk in de grote schaal en in de overmaatsheid van de bebouwde en onbebouwde omgeving, met naast een uitgebreid aanbod aan sociale woningen, ook ruimte voor zowel bovenlokale als lokale voorzieningen. Die mix van functies is tot op vandaag een grote troef, en onderscheidt de omgeving van de Watersportbaan van de vaak monofunctionele sociale woonwijken die elders in Vlaanderen volgens deze modernistische principes zijn gerealiseerd. Ook de uitdrukkelijke keuze voor hoogbouw om op die manier veel open ruimte te laten voor groen en blauw is een belangrijke

kwaliteit, die in het licht van de klimaatverandering en de nood aan vergroening en ontharding nog steeds relevant is.

Qua ontwerpprincipes vertaalt zich dat in het bewaren van het karakter van een hoogbouwomgeving in een groen parklandschap voor de zone van de sociale huisvesting, waarbij de typologie van de nieuwe woonvolumes dient aan te sluiten bij het sociale doelpubliek en de leef- en woonkwaliteit centraal staan. Aandacht gaat daarbij naar minimale verharding, oriëntatie, door- en uitzichten, levendige plinten, diensten en voorzieningen (prioritair gericht op de bewoners) in nabijheid van het wonen, goed beheerde en onderhouden inkomhallen en circulatieruimte, een sterke relatie vanuit de woongebouwen tot het publiek domein met aandacht voor zichtbaarheid in functie van sociale controle (in hoofdzaak voor gezinnen met kinderen). Ook voor de rest van het gebied geldt het belang van compacte footprints in een groenblauw landschap als uitgangspunt om zo de grootseheid als troef verder uit te bouwen in kader van lopende en geplande masterplannen.



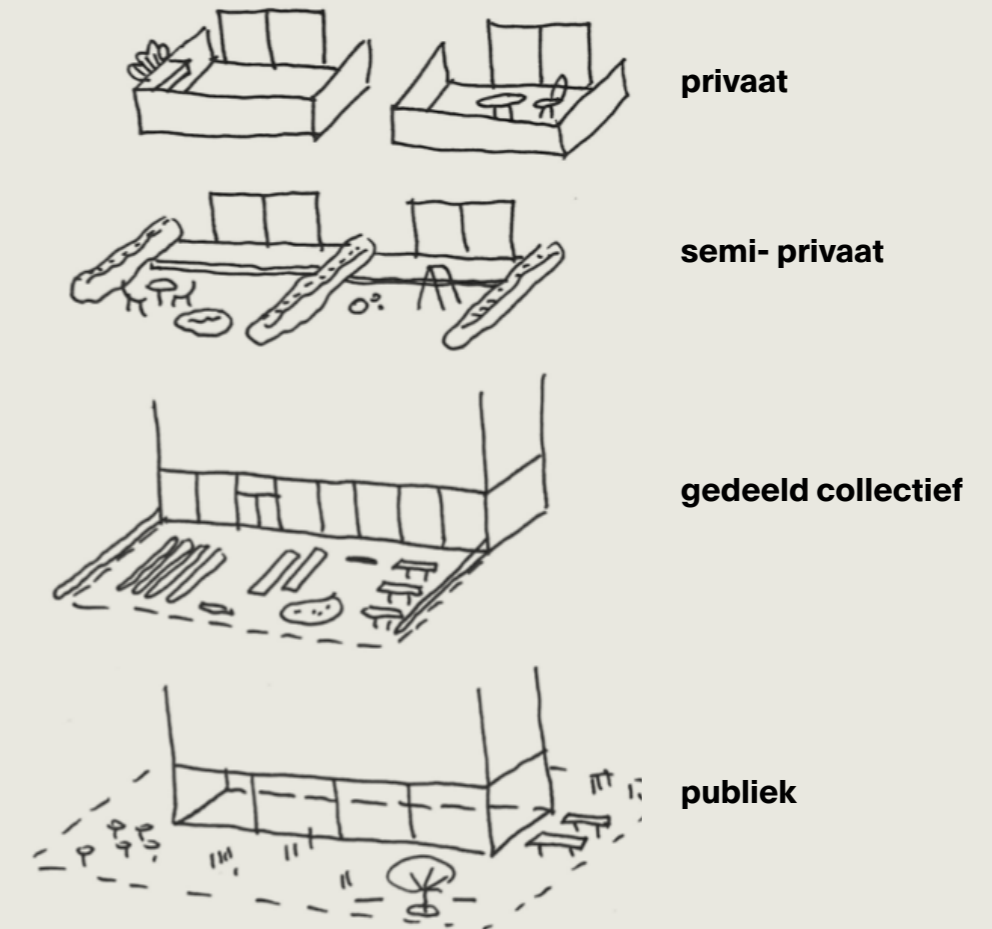
Ontwerpprincipe Dichterbij brengen van in- en outdoor voorzieningen



Het streefdoel is om de nabijheid van voorzieningen te verbeteren, in functie van de bewoners en gebruikers die zich in deze omgeving bevinden. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de nood aan plekken om samen te komen en plekken om apart te kunnen zijn.

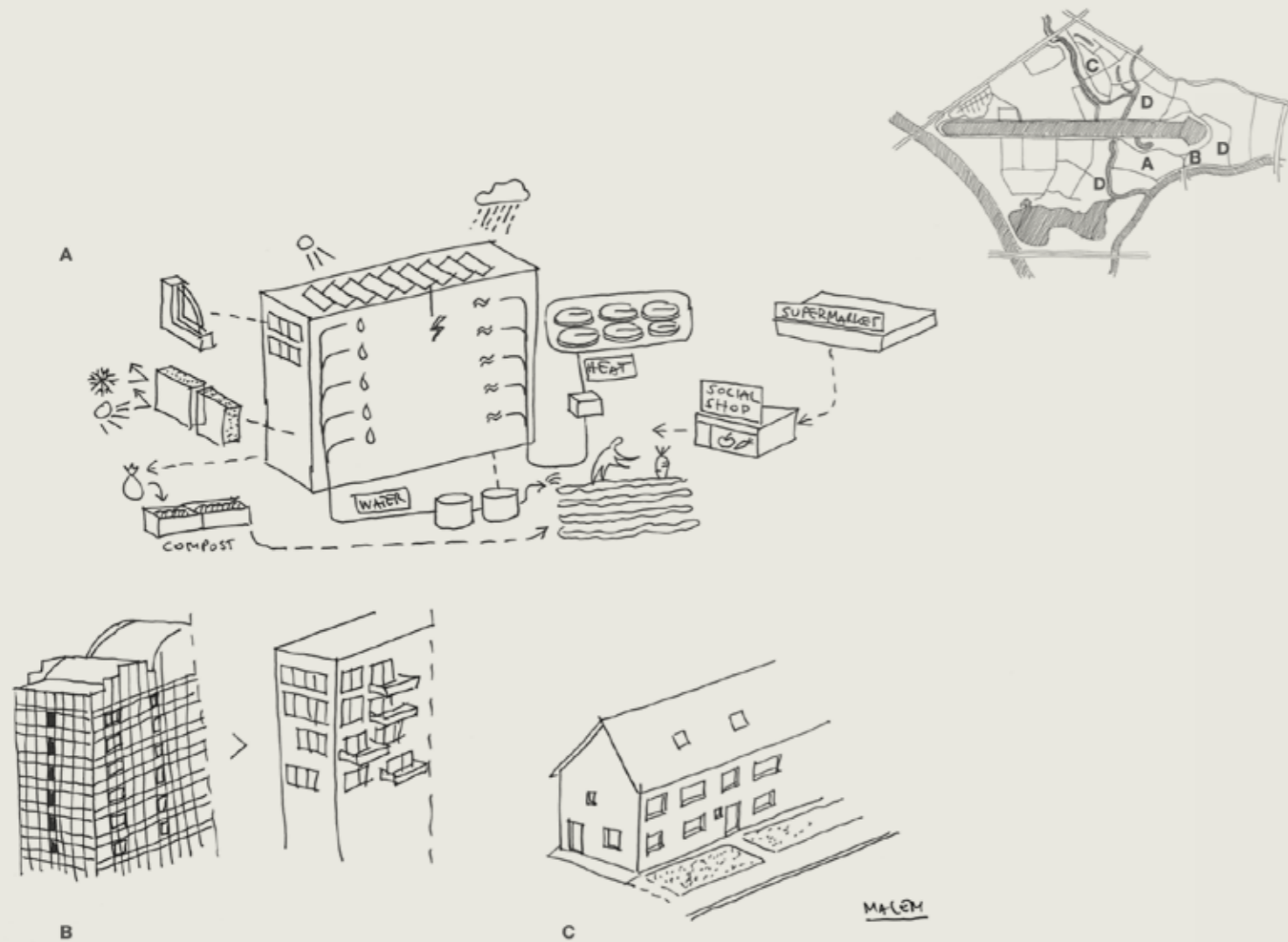
Concreet gaat het om een (A) een zorg- en welzijnscluster in de omgeving van het wijkgezondheids-centrum en buurthuis, (B) een speel- en gezinspark in het gebied van Borluut en Elektra, (C) het potentieel om de Yachtdreef-zone in te zetten als kwaliteitsvolle publieke ruimte, weliswaar met behoud van de huidige logistieke functie voor watersportgebonden evenementen zoals het laden en lossen van boten, en (D) activering van de plint van de Belvédère omwille van de schakelfunctie.

Ontwerpprincipe Hertoe-eigenen van de publieke ruimte



Het streefdoel is om bij de inrichting van de plinten (de gelijkvloerse verdiepingen van de sociale woningblokken) de huidige harde scheiding te verzachten tussen publieke en private ruimtes, tussen de bebouwde ruimte en de naastgelegen open ruimte. Het ontwerpprincipe omvat het voorzien van een veel ruimer gamma van private tuinen, collectieve ruimte en verschillende vormen van publieke ruimte. Op die manier wordt de gelijkvloerse ruimte nabij de plinten van de sociale hoogbouw mee geactiveerd en meer gericht op de bewoners.

Ontwerpprincipe Investeren in duurzaamheid en schoonheid



Een brede inzet op duurzaamheid in de ruime betekenis, d.w.z.:

A. Inzetten op technologie, met name zonnepanelen, collectief energienetwerk; maar ook op architectuur, met name passieve koeling en isolerende beglazing; in combinatie met andere duurzaamheidsmaatregelen zoals inzetten op korte-keten voedsel, compost, etc.

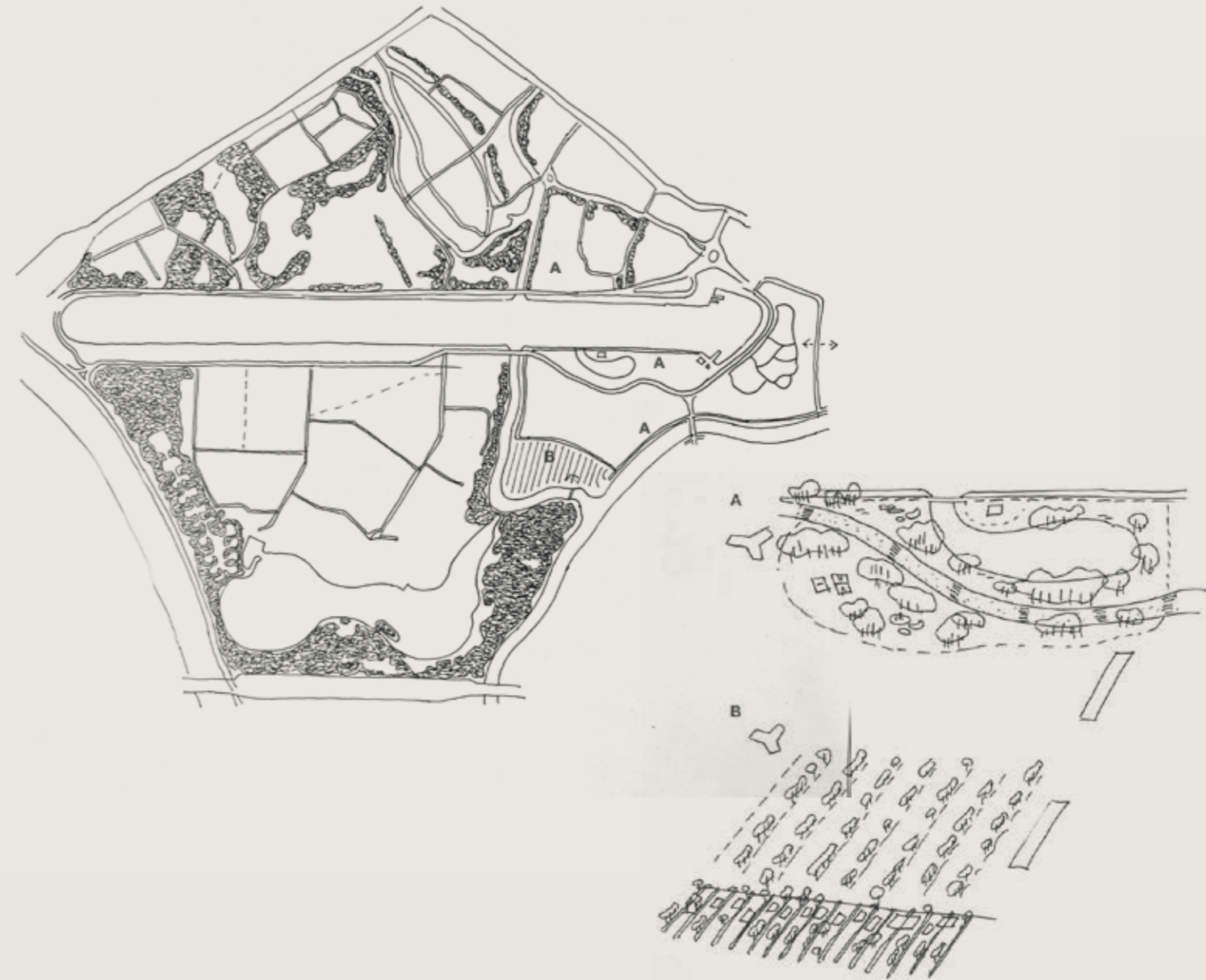
B. Niet herhalen van de vergissingen uit verleden: bv. kwalitatieve gevels en balkons die verdwijnen achter banale isolatiepanelen zonder esthetische kwaliteit en zonder

identiteit. Dit heeft een negatieve sociale impact en versterkt stigmatisering. Wel inzetten op betaalbare, maar ook kwalitatieve architectuur met hoge kwaliteit. Er is met andere woorden een uitzonderlijk sterk ontwerpteam gevraagd.

C. Voor de sociale tuinvijk Malem is de erfgoedwaarde en de specifieke beeldkwaliteit een belangrijk aandachtspunt bij het toepassen van energiemaatregelen.

D. Dit ontwerpprincipe is ook van toepassing op de campussen en de architecturale kamer van de Blaarmeersen.

Ontwerpprincipe Groen-blauwe structuren als dragers



De herontwikkeling van de sociale huisvesting, de site van Jan Palfijn, de sportcluster op de Blaarmeersen en op termijn andere campussen en sites in het gebied wordt mee aangegrepen om de aanwezige groen-blauwe structuren op te waarderen door deze meer leesbaar te maken en te verbinden met het trage wegennetwerk op ruimere schaal. Op die manier wordt er aansluiting gezocht bij de grotere landschappelijke structuren zoals de de groen klimaatas en de groenpool.

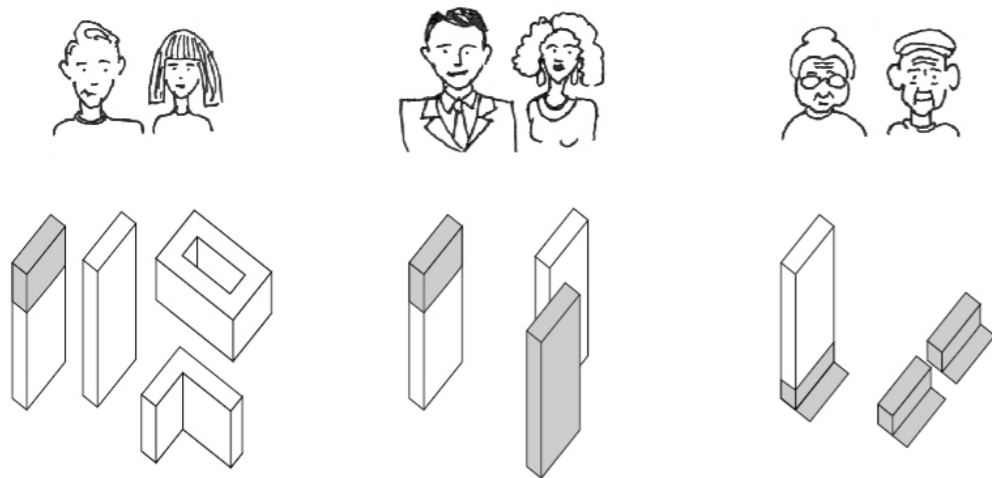
Dit vertaalt zich onder meer concreet in:
A. Het verder inzetten op de aantrekkingskracht van water en groen voor het creëren van

kwalitatieve verblijfsplekken zoals de groenzone in de omgeving van de Europalaan, de groenzone op de site van AZ Jan Palfijn, mogelijke herinrichting van de Constant Dosscheweg, de uitbouw van de groenlimaatas langs de Neermeerskaai...

B. Het zoeken naar een groen-blauwe structuur die het kampatroom doorzet van aan de residentiële wijk met private woningen 'aan de Bocht' tot aan de Watersportbaan, rekening houdend met het aanwezige en kwalitatieve robuuste groen. Het introduceren van waterinfiltratievoorzieningen die regenwater kunnen infiltreren, en tegelijkertijd een richting of structuur kunnen geven aan het gebied zodat de leesbaarheid vergroot.

2 Renovatie en/of sloop en nieuwbouw van sociale woonblokken

> prioriteiten 1, 2, 3



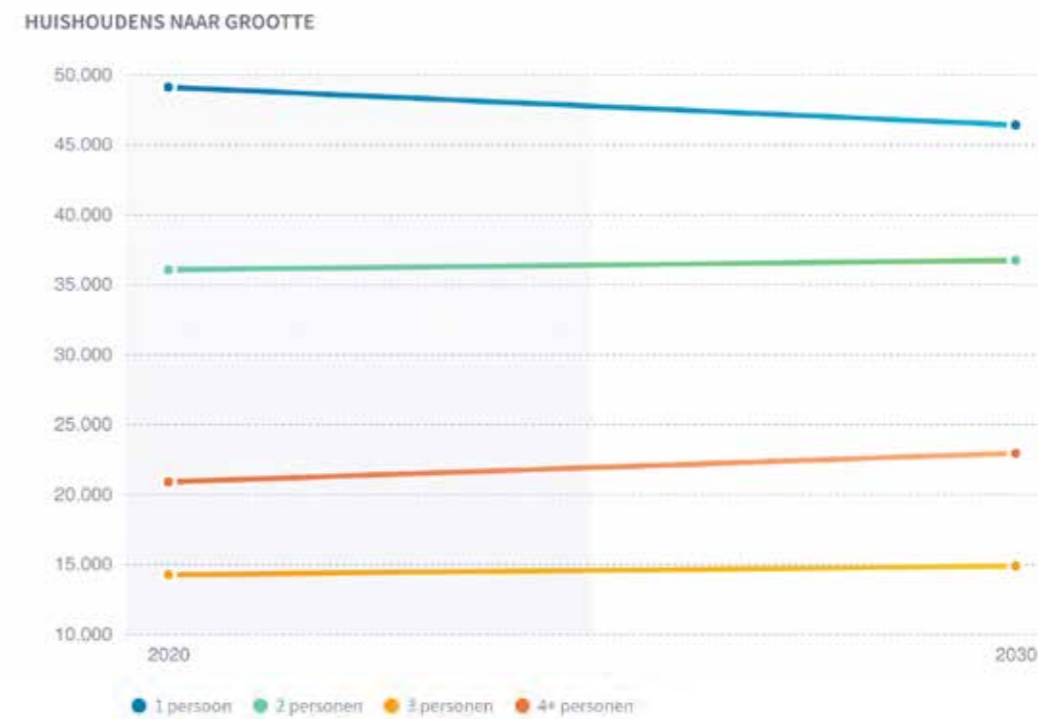
Verschillende typologieën voor verschillende types huishoudens. Aandacht voor een betere mix met een groter aandeel gezinsvriendelijke appartementen, ook voor grote gezinnen.

In uitvoering van het masterplan wordt gefaseerd renovatie en/of sloop en nieuwbouw van Borluut en Elektra, Van Beveren, Anseele, Nachez en op lange termijn Rozenhof, Dennenhof en Belvédère voorzien. Hierbij wordt ingezet op een betere mix met een groter aandeel gezinsvriendelijke appartementen, ook voor grote gezinnen. In dialoog met de stadsdiensten, stadsbouwmeester en Thuispunt Gent moet gezocht worden naar een scenario waarbij het aantal units

maximaal behouden wordt enerzijds en de footprint van de gebouwen laag blijft, en gewaakt wordt over leefbaarheid en woonkwaliteit anderzijds. Het organiseren van een 'inspiratiemoment' kan zorgen voor een goede kruisbestuiving van ideeën, ervaringen, en bezorgdheden, en mee de aanzet geven voor het vinden van een gemeenschappelijke visie en werkwijze.

Gezinsgroottes	2020	Vooruitzicht 2030	Vergelijking	Groei %
1 pers. huishoudens	49.068	46.364	-2.704	-5,5%
2 pers. huishoudens	36.014	36.692	+678	+1,9%
3 pers. huishoudens	12.750	14.840	+2.090	+16,4%
4 pers. huishoudens	20.855	22.906	+2.501	+9,8%
Huishoudens met kinderen	38.564	42.332	+3.786	+9,8%
Totaal		120.802	+4.274	+4,4%

Cijfers van de Stad Gent die de aantallen weergeven van type huishoudens
Bron: <https://hoeveelin.stad.gent/prognoses/meer-gezinnen/>.

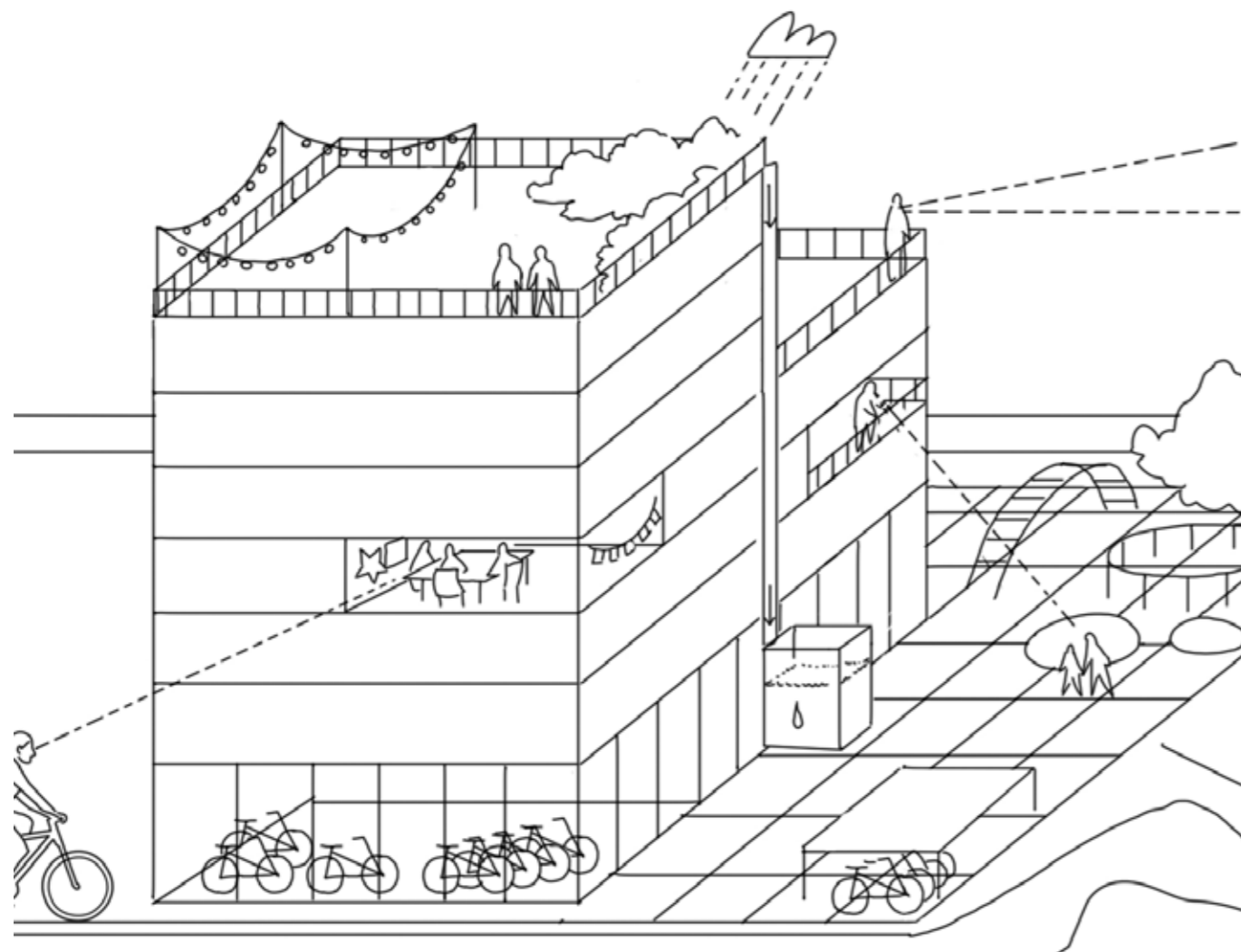


Het meest voorkomende gezinstype in Gent zijn de eenpersoonshuishoudens. Dit gezinstype zal – in tegenstelling tot in Vlaanderen – een dalende trend kennen. Alle andere gezinstypes zullen groeien, en voornamelijk de drie persoonsshuishoudens. Dat het totaal aantal gezinnen zal toenemen, is dus toe te schrijven aan de toename bij de meerpersoonshuishoudens, en dan vooral de 3 persoonsshuishoudens. Ook het aantal gezinnen met kinderen neemt toe in Gent. Die stijging zien we ook in de gemiddelde gezinsgroottes : van 2,16 per gezin in 2020 naar 2,22 in 2030. Ter vergelijking: in Vlaanderen wordt voor dezelfde periode een daling van de gemiddelde gezinsgrootte voorspeld (2,31 in 2020 naar 2,25 in 2030). De wachtlijst voor sociale huisvesting is vooral bij gezinnen met kinderen momenteel de langste. Bron: <https://hoeveelin.stad.gent/prognoses/meer-gezinnen/>.

3

Onderzoek naar het activeren van de plinten

> prioriteit 1



Bij de renovatie en/of nieuwbouw van Borluut en Elektra, Van Beveren, Anseele en Nachez, en op termijn ook Rozenhof, Dennenhof en Belvédère wordt speciale aandacht besteed aan het voorzien van levendige plinten (zie de ontwerpprincipes). Het activeren van plinten omvat zowel het voorzien van ruimte voor externe voorzieningen (buurt-, zorg- en welzijns-, recreatieve, en eventueel commerciële functies), als plinten die door kwalitatieve inkomzones en het kwalitatief gebruik door bewoners levendig zijn. In afwachting van de renovatie en/of nieuwbouw van de sociale woonblokken die pas in latere fase zullen worden vernieuwd of vervangen (Belvédère, Rozenhof en Dennenhof), wordt tussentijds al onderzocht of bestaande plinten kunnen geactiveerd worden. Het tussentijds activeren van deze plinten heeft als doel om de leefbaarheid te verhogen, deze bestaande gebouwen opnieuw betekenis te geven binnen de ruimere erfgoed context en om een bijdrage te leveren aan een betere verweving in de omgeving.

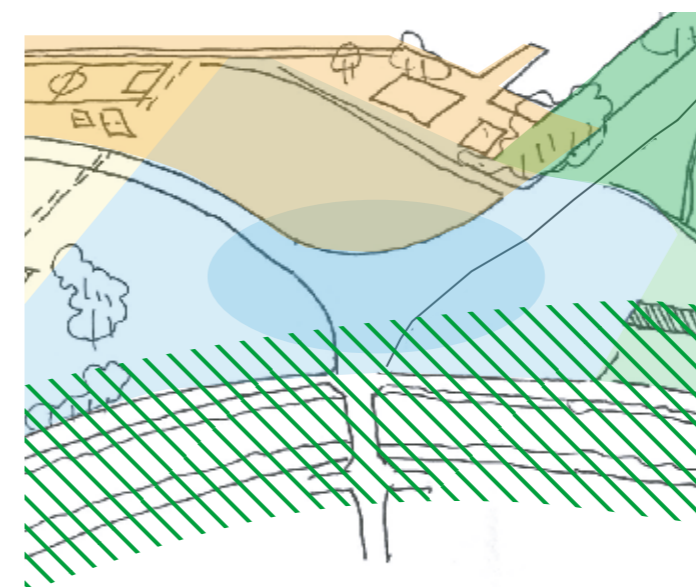
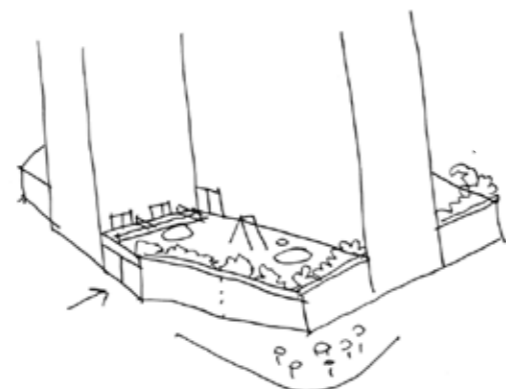
De uitgebreide bevraging van de diensten en lokale wijkpartners resulteerde in de volgende (niet limitatieve) potentiële lijst voor programma ondersteunend aan het sociaal wonen of geschikt om in het gebied van het sociaal wonen in functie van verhoogde leefbaarheid te voorzien. Verschillende van deze programma's zouden potentieel een plek in de plinten van de sociale huisvesting kunnen krijgen:

- Uitbreiding van de capaciteit voor kinderopvang in de wijk (aandacht voor samengaan met bewoning);
- Zorg- en welzijnsvoorzieningen (idealiter in omgeving van het wijkgezondheidscentrum) met onder andere gezinsondersteuning en eerstelijnszorg;

- Respijtplakken voor tijdelijke opvang van personen in crisis (idealiter gekoppeld aan de zorg- en welzijnscluster);
- Ruimte voor talentontwikkeling en activering;
- Ruimtes in functie van de bewoning, als uitbreiding op de eigen woonst: speelruimte voor kleine kinderen, huiswerkruimte, multifunctionele ontmoetingsruimte, enz.;
- Beperkte ruimte voor aan recreatie en sport gerelateerde diensten.

Daarbij is het logisch dat functies gericht op gezinnen zich situeren in de zone die daarvoor bestemd is (zone Elektra/Borluut) en functies zoals aan recreatie en sport gerelateerde diensten zich in de zones met hogere dynamiek bevinden (zone Belvédère en Anseele/Van Beveren). Binnen dit onderzoek dient een prioritering van functies te worden voorzien en zal steeds moeten rekening gehouden worden met beschikbare middelen en al dan niet mogelijkheden tot subsidieerbaarheid om zo tot een realistische en haalbare programmatie te komen. Voor functies in de zones met hogere dynamiek is het van belang om de bereikbaarheid te verhogen door in te zetten op verbindende mobiliteitskeuzes om zo een ruimere doelgroep te kunnen bedienen, steeds rekening houdend met een gepaste inpasbaarheid in de woonomgeving.

In overleg met Wonen in Vlaanderen en andere bevoegde instanties wordt onderzocht wie welke verantwoordelijkheden kan opnemen bij het activeren van de plinten, inclusief financiering, functiebevestiging, eigenaarschap en beheer.



De ontwikkeling van de Belvédère tot zone met hogere dynamiek

Het gebouw van de Belvédère is recent gerenoveerd, en zal dus minstens 25 jaar of langer behouden blijven. Deze locatie kan in de toekomst haar historische en huidige scharnierfunctie blijven vervullen: het gebouw bevindt zich op de overgang tussen de sociale woonwijk, de sportstrook en de sportvoorzieningen, vlakbij de nieuwe brug. De specifieke vorm van het gebouw leent zich hier ook toe, met zijn 360° gevel. Dit woonblok zou dan voornamelijk gericht zijn op 1 en 2 slaapkamerappartementen, dus voor alleenstaanden en koppels. Het gebouw biedt potentieel om in de toekomst een stedelijk-publieke plint te ontwikkelen die erop gericht is om die scharnierfunctie nog te versterken. Het voorstel is om tussen de drie armen van het gebouw een plint te voorzien van één bouwlaag, waar verschillende functies een plek zouden kunnen krijgen: bv. (sociale) winkels, een café, diensten, etc. De ruimte boven de plint kan een groen dak of ruimte voor collectieve of privé terrassen.

De ontwikkeling van de zone rond het kruispunt van de Europalaan en de Verenigde Natieslaan tot zone met hogere dynamiek

Dit gebied ligt op de as St Pieters station, Watersportbaan, Jan Palfijn ziekenhuis, en op de kruising met de sportstrook (Zuiderlaan), waardoor het in de toekomst een belangrijke schakelfunctie kan opnemen, zoals nu al blijkt uit de aanwezigheid van hogere gebouwen. Dit gebied leent er zich toe om ook in de toekomst het huidige, meer stedelijke karakter te behouden en te versterken, door hier voornamelijk in te zetten op hogere gebouwen. Qua voorzieningen kunnen de plinten opnieuw meerdere functies krijgen: bv. sociale/commerciële winkels, café's, diensten, economische activiteiten, etc. Het beheer voor dergelijke functies is afhankelijk van de eigenlijke programmering en verder af te stemmen met de Stad en/of andere partners. Interessant is ook dat hier potentieel hoogwaardige publieke ruimte met stedelijk karakter zou kunnen ontstaan op voorwaarde dat het huidige ronde punt aan de Europalaan wordt herzien, zodat ook de vele restructies rond deze overmaatse infrastructuur een kwaliteitsvolle invulling kunnen krijgen.

4 Realiseren van nieuw buurthuis als laagdrempelige ontmoetingsplek

> prioriteit 1



Visualisatie van het wedstrijdontwerp voor het nieuwe buurthuis, door studio lauka.

Het nieuwe buurthuis zal de rol opnemen van een laagdrempelige ontmoetingsplaats waar bewoners zelf verantwoordelijkheid kunnen nemen, zowel voor het organiseren van een buurtgericht aanbod als voor dagdagelijks beheer en programmatie. Hieraan kunnen structurele partners zoals een sociale kruidenier, een kringwinkel, een doorgeefwinkel, een initiatief voor materiële

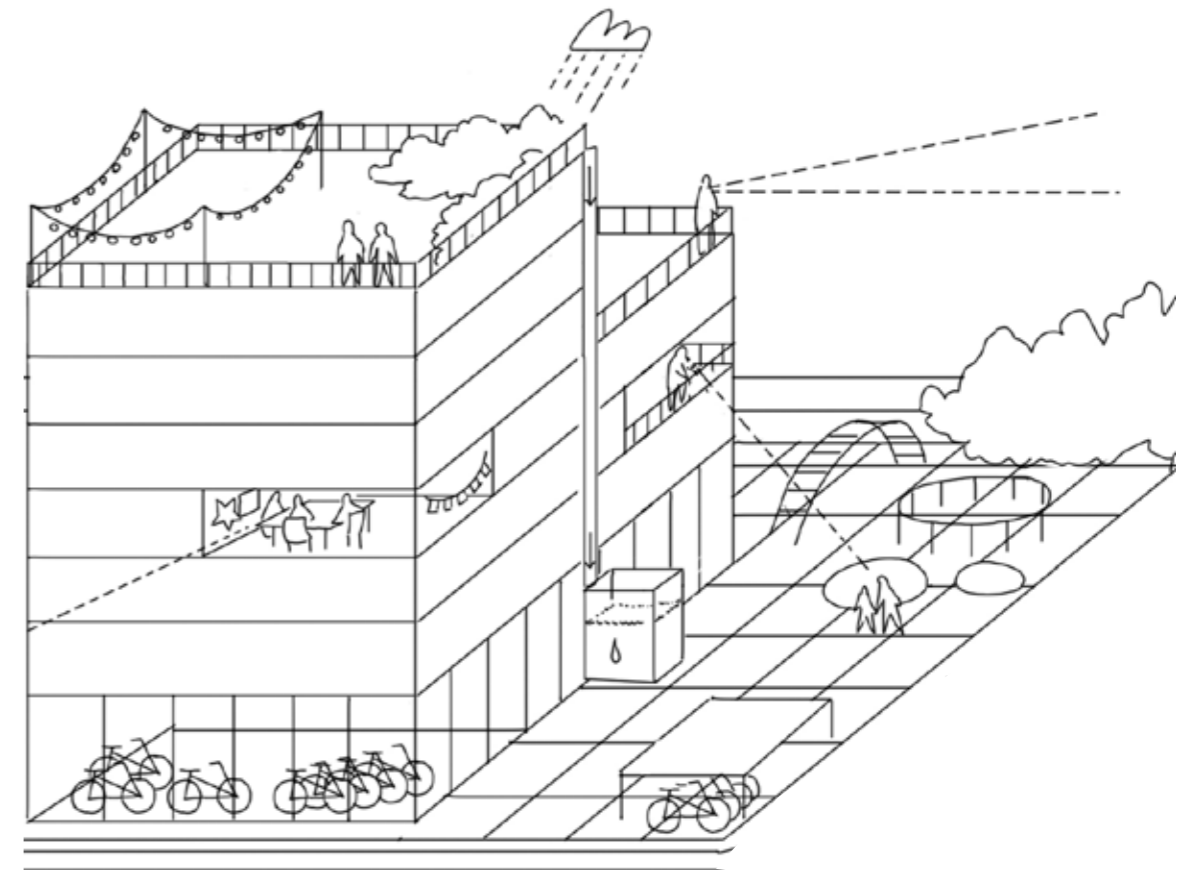


Praktijkvoorbeeld - De Serre
De Serre is een laagdrempelige ontmoetingsplaats en kan als inspiratie dienen voor de creatie van een plek waar vele groepen zich thuis kunnen voelen.

hulp (voeding, kleding, klein huishoudmateriaal en hygiëneproducten), een speel-o-theek, en anderen worden gekoppeld.

5 Zichtbare omkadering en ondersteuning in de wijk

> prioriteit 2

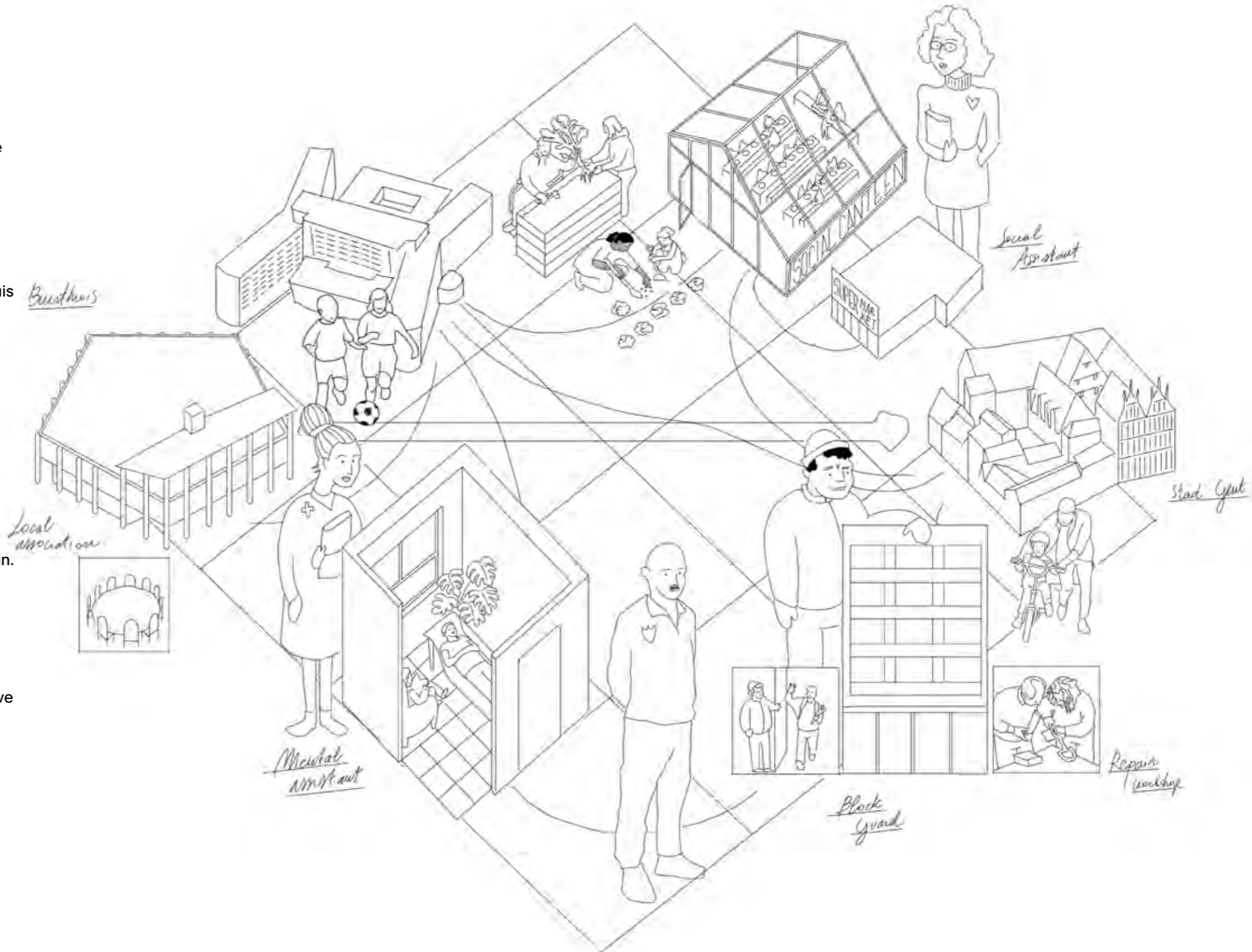


Er wordt actief ingezet op zichtbare ondersteuning in de wijk door de sociale huisvestingsmaatschappij en partners, met onder meer aandacht voor woonbegeleiding.

VERBETEREN VAN DE ZORG- EN WELZIJNSSITUATIE VAN BEWONERS

AMBITIES

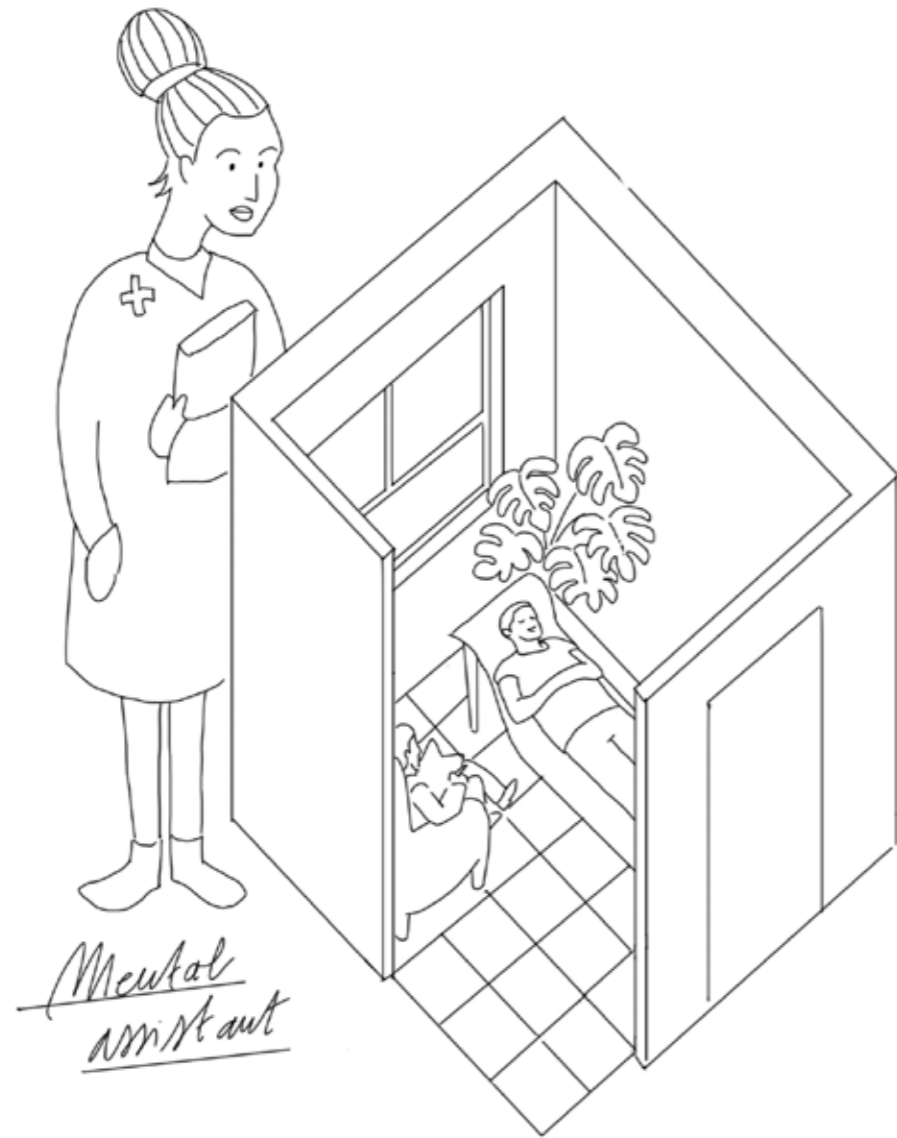
- Duurzame sleutelfiguren en structurele werkingen vormen het sociale fundament;
- Inloopteams vormen de voelsprietten van de wijk en waken mee over gezinnen, kinderen, jongeren en volwassenen die in moeilijke levenssituaties verkeren;
- Er zijn sociale voorzieningen voor verschillende leeftijden met bijhorende wensen, noden en behoeften: een LDC voor ouderen, gezinsondersteuning voor gezinnen met jonge kinderen; een jeugdhuis voor jongeren, enz.;
- Er zijn time-out mogelijkheden voorzien uit/in de wijk voor sommige bewoners, daar waar de tweedelijns/respijtlekken of justitie niet onmiddellijk kan worden ingeschakeld en/of niet de beste oplossing biedt;
- De aanwezigheid van gezinsondersteuning voor kwetsbare ouders in de directe omgeving is essentieel voor het kansrijk opgroeien van elk kind in de wijk;
- Voedselondersteuning is in diverse vormen aanwezig: van de sociale kruidenier, over een sociaal restaurant, tot food savers initiatieven en het hanteren van een sociaal tarief in lokale cafetaria's en kantines;
- Er is zoveel als mogelijk kruisbestuiving en samenwerking tussen plekken én mensen die zich collectief organiseren rond zorg en welzijn. Er wordt maximaal ingezet op de uitwisselingsmogelijkheden tussen de toekomstige afdeling geestelijke gezondheid van het Jan Palfijn ziekenhuis, de herontwikkeling van de sociale woonbuurt, het wijkgezondheidscentrum, en het onderzoek en de opleidingen die plaatsvinden aan de Faculteit Psychologie en Pedagogische Wetenschappen van de UGent;
- Er is voldoende en goed afgestemde ruimte aanwezig voor preventieve en curatieve zorg en ondersteuning, eventueel in de vorm van een of meerdere zorgclusters, met de nodige gevoeligheid voor de vaak specifieke vereisten of randvoorwaarden die hiermee gepaard gaan, zoals aandacht voor privacy, bereikbaarheid en toegankelijkheid, laagdrempeligheid, doorverwijzingsmogelijkheden, destigmatiserende werking, enz.



6

Zorg- en welzijnscluster

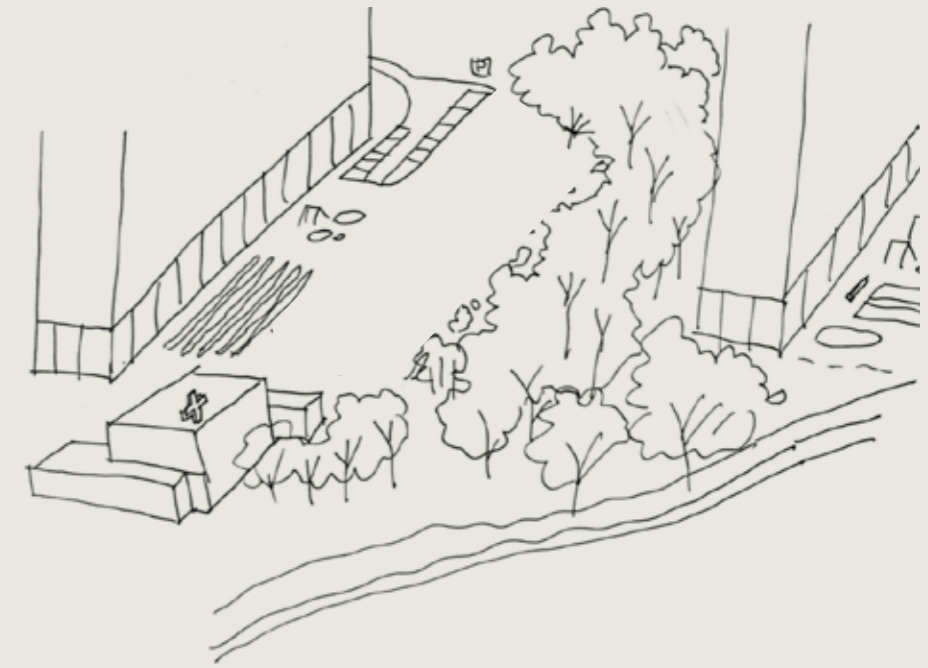
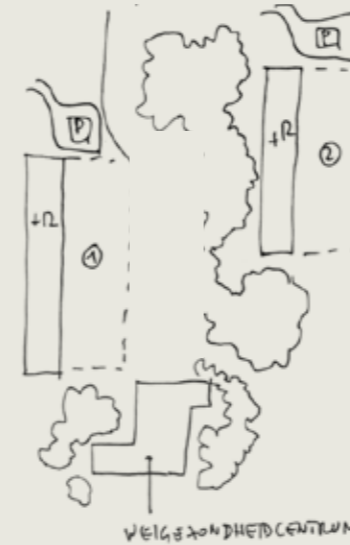
> prioriteit 2



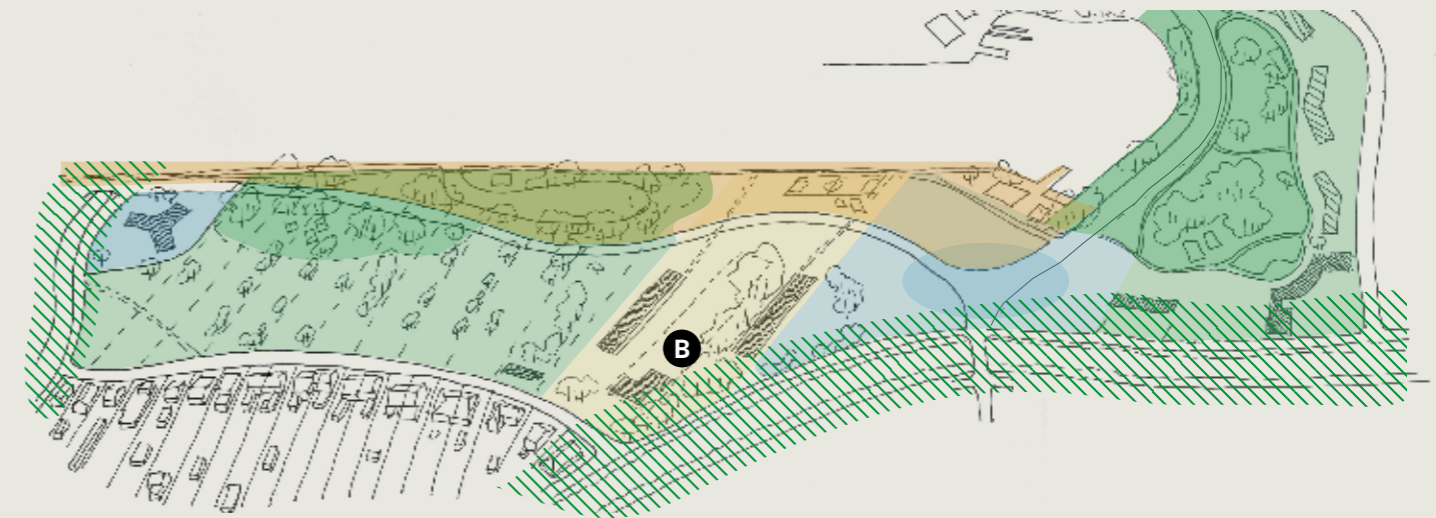
De zorg- en welzijnscluster is een fysieke plek waar verschillende zorg- en hulpverleners samenkomen, als een uitbreiding en bestendiging van de (reeds bestaande) gemeenschappelijke zitdag. Deze cluster zorgt voor een laagdrempelige en geïntegreerde zorg- en hulpverlening vanuit eerste en tweedelijnsactoren om zo vanuit samenwerking tot een efficiënte aanpak op maat te komen. De cluster bevindt zich best in de plint van een woongebouw omwille van de ruimtelijke efficiëntie én in een goede relatie tot het

buurthuis en wijkgezondheidscentrum. Afstemming is nodig met de bestaande zorg- en hulpvoorzieningen in de wijk zoals het welzijnsbureau in Campus Prins Filip. Het is niet de bedoeling om functies dubbel in de wijk te voorzien of bijkomende antennewerkingen te creëren.

Ontwerpprincipes Zorg- en welzijnscluster



Ontwerpprincipes voor de zorg- en welzijnscluster: (1) in de nabijheid van het wijkgezondheidscentrum, (2) aandacht voor privacy, (3) activatie van de groene en collectieve ruimte, (4) inpassing zoveel als mogelijk in de plint.

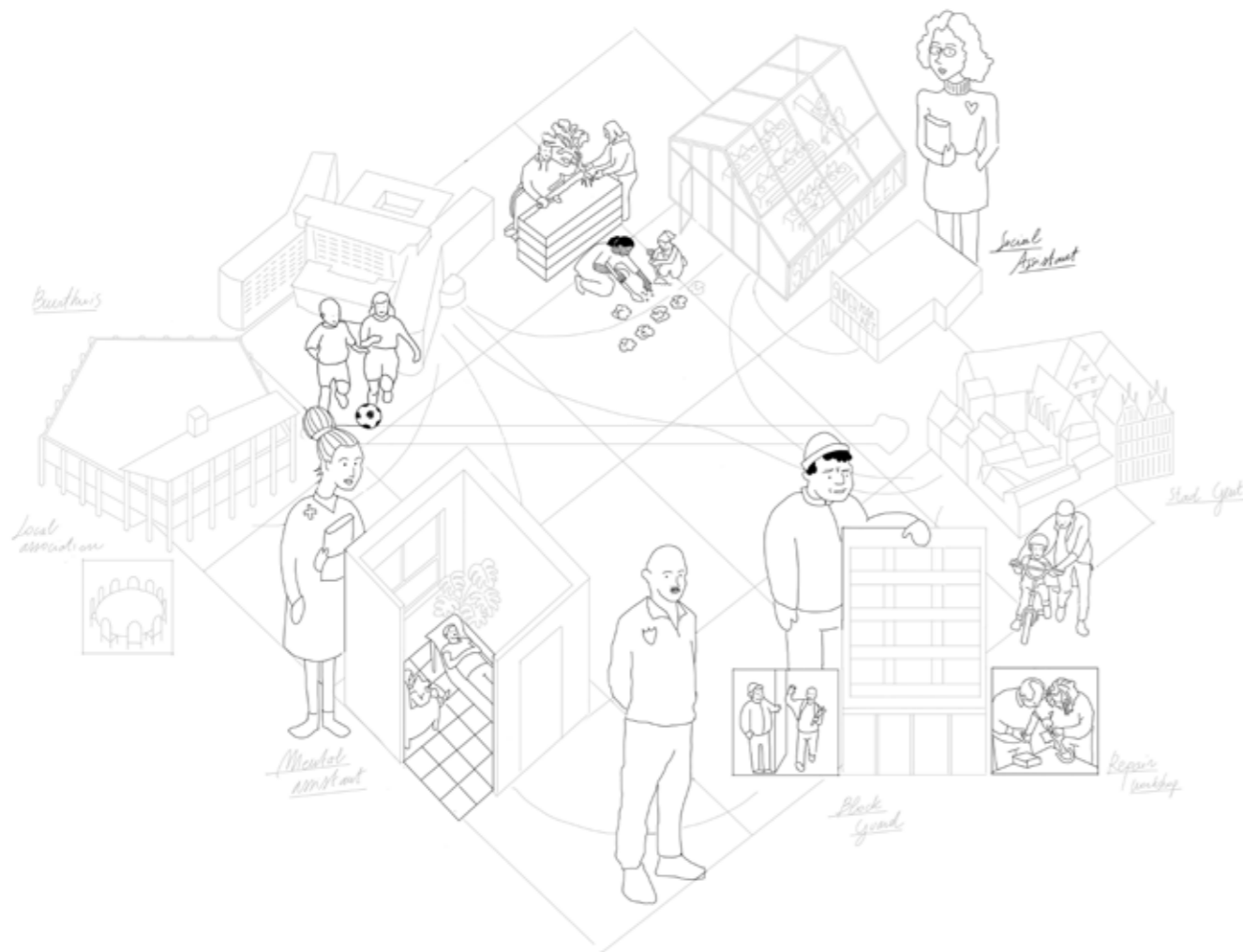


B: Zone voor de zorg- en welzijnscluster. De nabijheid van het wijkgezondheidscentrum vormt de aanleiding om hier in de toekomst een zorg- en welzijnscluster te voorzien, en zo ook de overmaatse ruimte tussen Rozenhof en Dennenhof te activeren.

7

Opmaak van een sociaal urgentieplan

> prioriteit 1



Het sociaal urgentieplan wil, in afwachting en ter ondersteuning van de structurele veranderingen in de wijk, op korte termijn alvast een aantal nijpende problemen aanpakken. Het plan zet vanuit vastgestelde noden en prioriteiten in op het verhogen van het welzijn van bewoners door het versterken van de inzet in/voor de omgeving van WSB door middenveldorganisaties en/of de Stad en haar directe partners. Specifiek gaat het om:

- Het versterken van nabije en afgestemde hulpverlening (o.a. versterking geestelijke gezondheidszorg, straathoekwerk, jeugd- en gezinszorg, verslavingszorg);

- Het versterken van het sociaal weefsel in de wijk (o.a. vrijetijdsaanbod kinderen en jongeren, brede schoolwerking, sociaal-cultureel aanbod, werkervaringsprojecten en zinvolle dagbesteding);

- Het voorzien van laagdrempelige sociale en economische voorzieningen (o.a. initiatief voor materiële hulp (voeding, kleding, klein huishoudmateriaal en hygiëneproducten) en het delen en beheren van publieke ruimtes.

8

Kinderopvang

> prioriteit 2



Praktijkvoorbeeld – Toevoeging van crèche in Peterbos, sociale huisvesting (Brussel)
In het kader van het duurzaam wijkcontract voor de Peterboswijk wordt er, naast de ontwerpen die werden opgestart voor de openbare ruimte en de sport- en verenigingsvoorzieningen, ook een nieuwe crèche voorzien. Deze crèche komt aan de voet van een van de hoogste torens op de locatie, de Peterbostoren 16.

De capaciteit voor kinderopvang in het gebied dient verhoogd te worden, wat alleen maar versterkt zal worden door een toename in sociale woningen voor gezinnen met kinderen. Verder onderzoek dient uit te wijzen in hoeverre dit kan gerealiseerd worden bij de reconversie van de kleuterschool Bollekens/KDV Petteflat of Campus Prins Filip of dat er een integratie in de plinten van sociale huisvesting vereist is (deelopdracht masterplan sociale huisvesting).

9

Gezinsondersteuning voor kwetsbare ouders

> prioriteit 1



In functie van het kansrijk opgroeien van elk kind in de wijk is er nood aan gezinsondersteuning voor kwetsbare ouders, bij voorkeur geïntegreerd in de zorg- en welzijnscluster. Hierbij is het van belang om een opgroeicoach aan te stellen die outreachend gezinnen en kinderen ondersteunt en toeleidt.

10

Een eigen speelplek voor kinderen

> prioriteit 2



Er is nood aan overdekte speelruimte voor kinderen in de directe woonomgeving. Zoals historisch ook gepland, lijkt het logisch dit te voorzien in de plinten van de sociale huisvesting als ruimte waar ouders met jonge kinderen terecht kunnen als een uitbreiding van hun eigen leefruimte in het appartement.

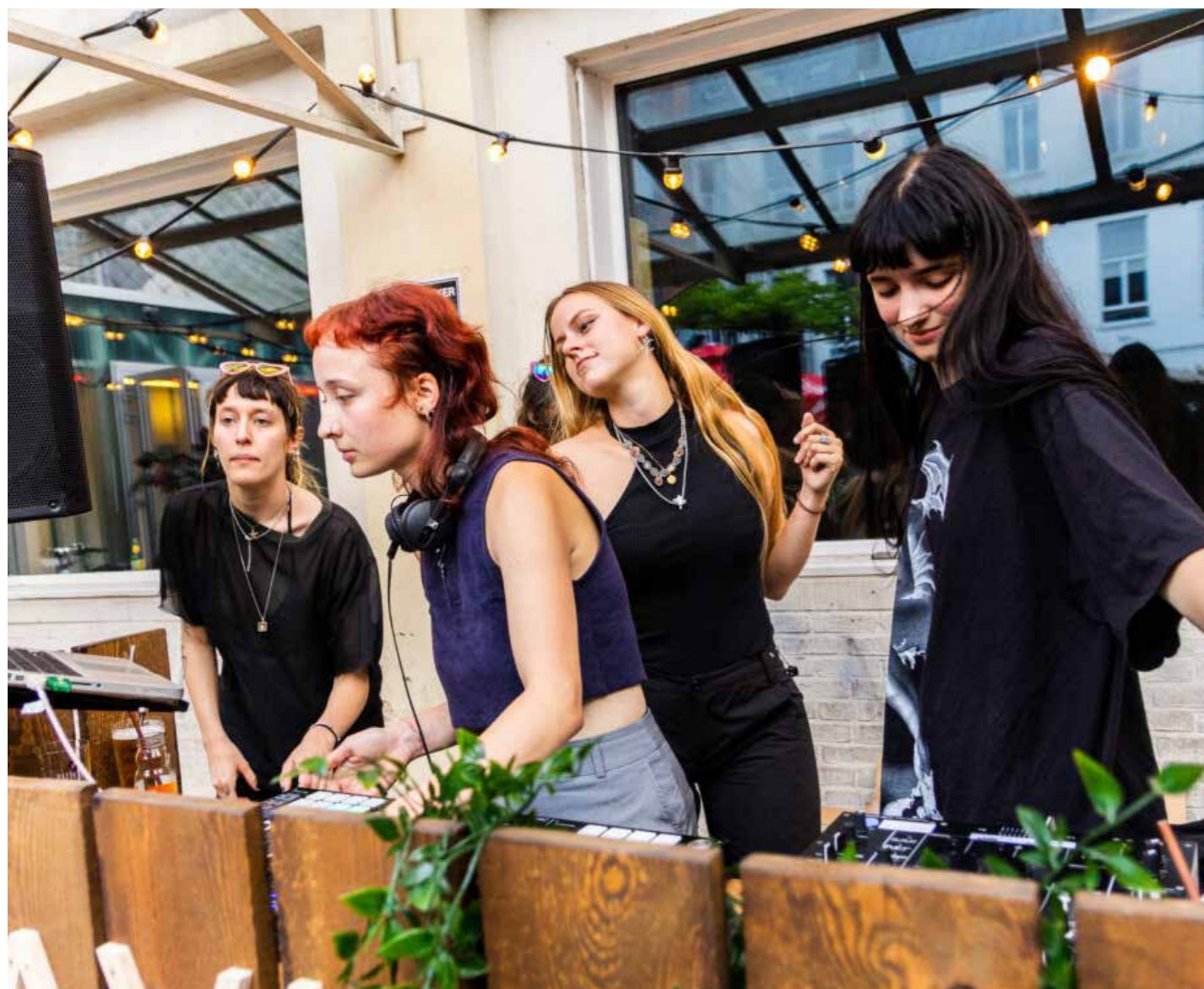


Praktijkvoorbeeld - playville day care, NITAPROW

11

Een plek voor jongeren

> prioriteit 2



Praktijkvoorbeeld: jongerencentrum Kavka te Antwerpen

Momenteel wordt het buurthuis aan de Verenigde Natieslaan ingezet als jongerenplek. In de toekomst kan een plek voor jongeren structureel verankerd worden op dezelfde locatie of elders in de wijk. Bij de inpassing van deze functie dient aandacht te gaan naar het vermijden van overlast. Het gaat om een plek die kan worden toegeëigend door jongeren, aanvullend op het buurthuis dat op alle bewoners is gericht. Aansluitend is het van belang om een actieve en gedragen jeugdwerking te ontwikkelen, met aandacht voor kruisbestuiving tussen de

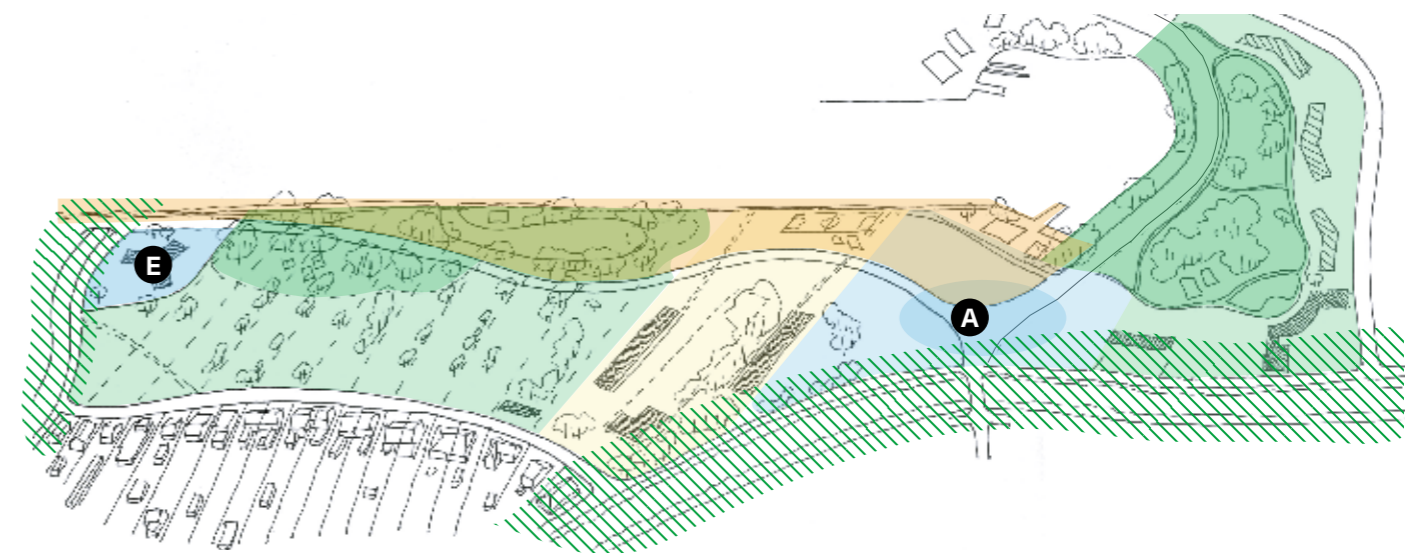
verschillende (al bestaande) initiatieven rond jeugd, sociaal werk, sport en ondernemerschap in de buurt.



De plint van de Belvédère leent zich als scharnierpunt goed voor de inpassing van een plek voor jongeren.



Praktijkvoorbeeld: Yes

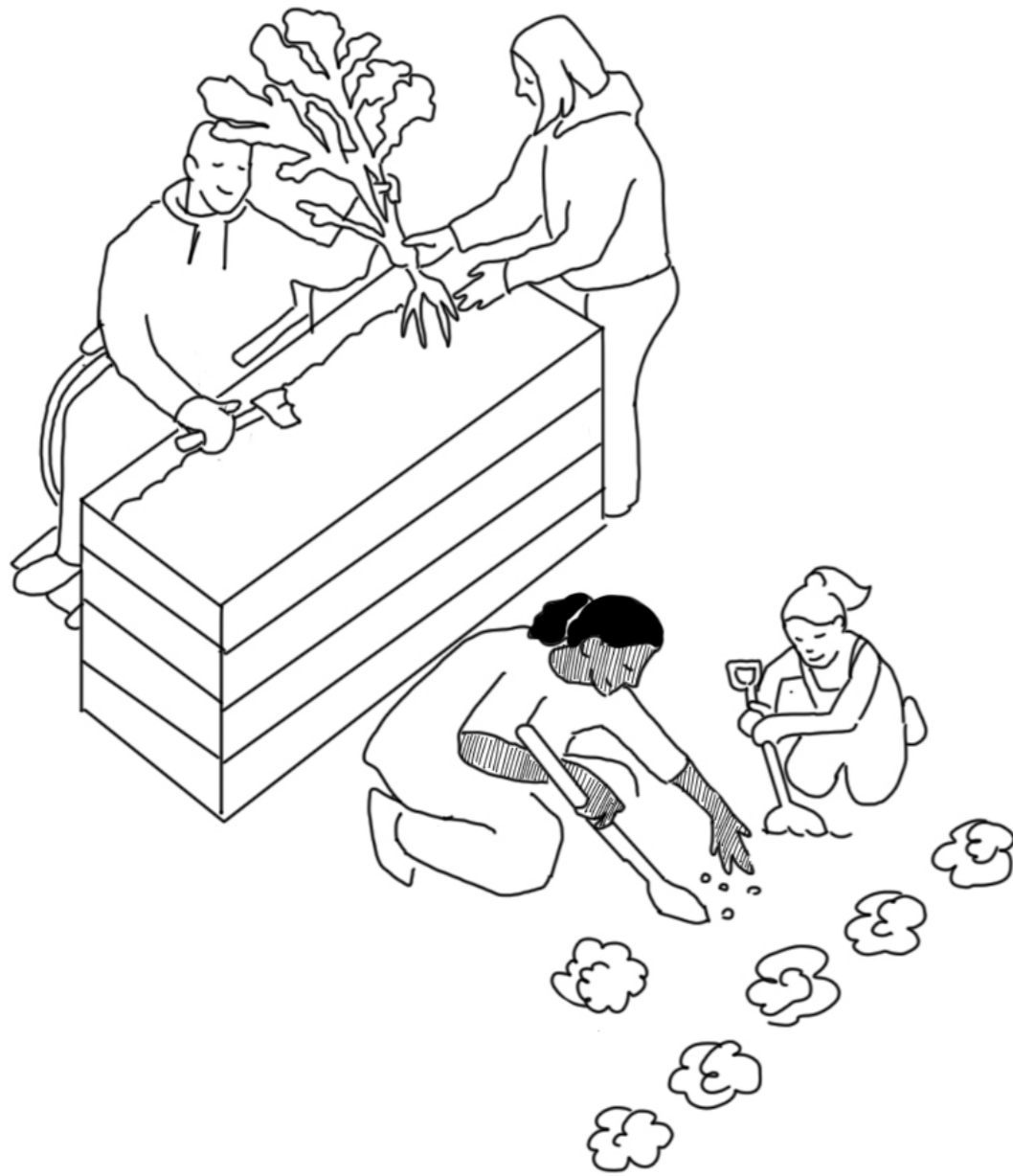


A en E: De blauwe zones zijn omwille van hun karakter als (stedelijk) scharnierpunt zeer geschikt voor het inpassen van een plek voor jongeren.

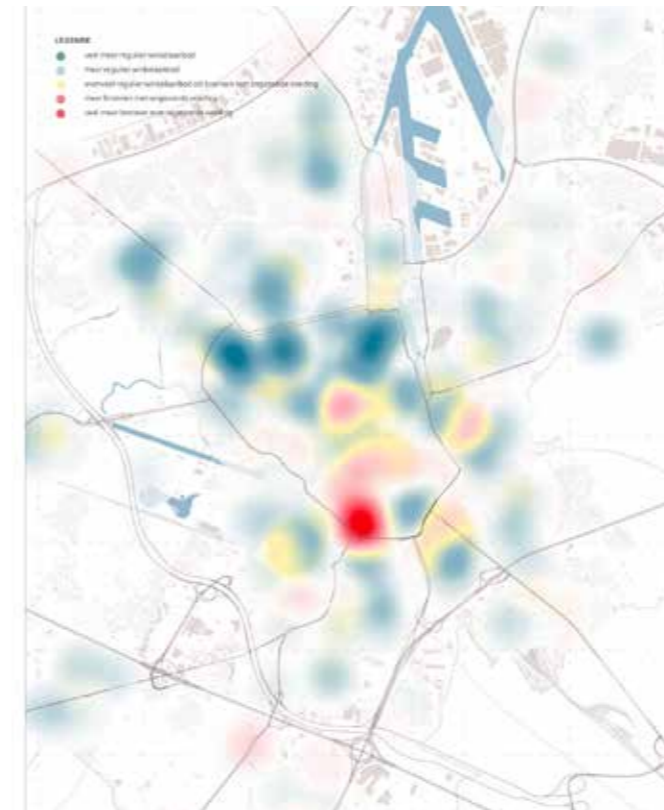
12

Voedselinitiatieven

> prioriteit 2



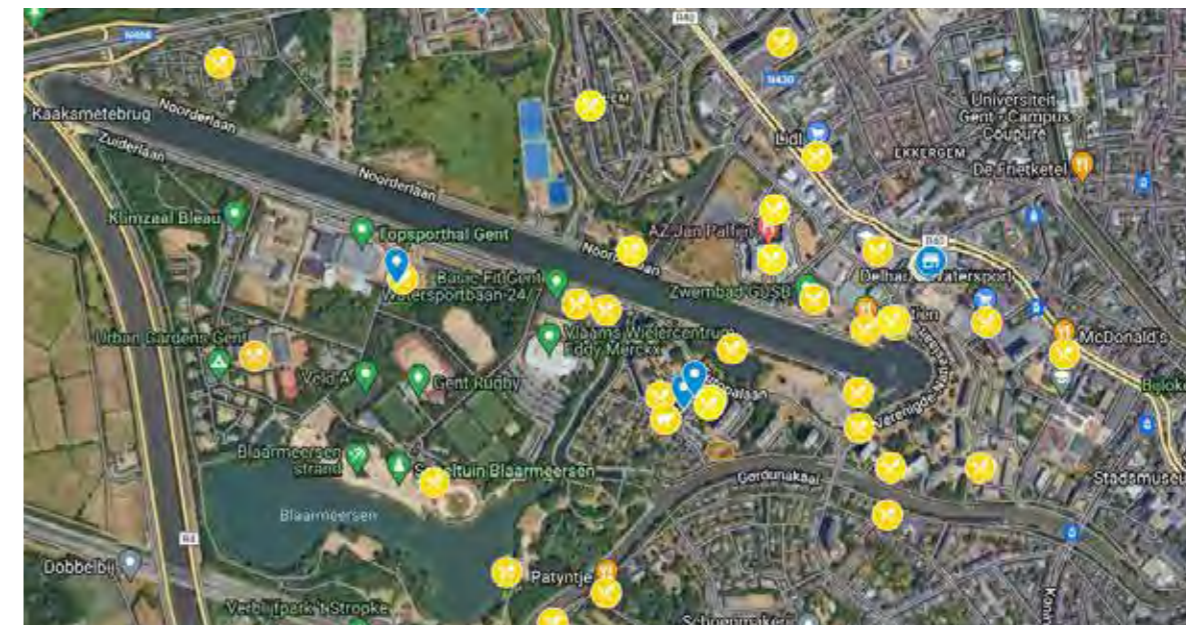
Huidige initiatieven rond voedsel, zoals de sociale kruidenier, en Let's Save Food-initiatieven en het hanteren van een sociaal tarief in lokale cafetaria's en kantines zijn gebaat bij verdere uitbouw en ondersteuning. Er is ook nood aan de uitbouw van voldoende regulier aanbod van gezonde en duurzame voeding en de realisatie van een sociaal restaurant in de wijk, waarbij idealiter gebruik gemaakt wordt van reeds aanwezige infrastructuur (Campus Prins Filip, UGent, Jan Palfijn, enz.).



De Watersportbaan en omgeving heeft een gering winkelaanbod in vergelijking met andere delen van Gent. Bron: Locatus, Eindrapport Voedselomgevingen in kaart en beeld.



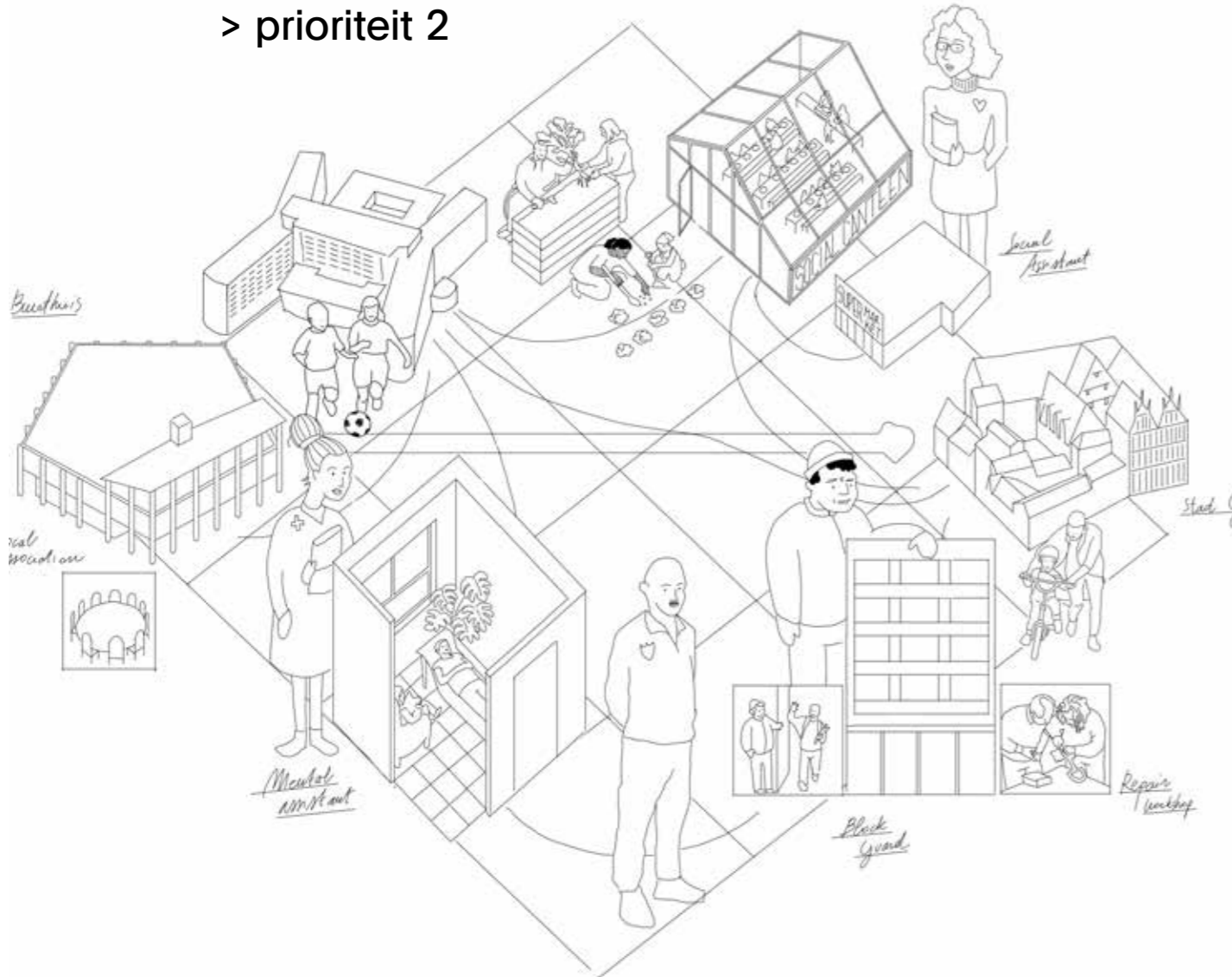
Praktijkvoorbeeld - Parkcfarm Brussel
Koppeling van gezond en lokaal voedsel aan een levendige en laagdrempelige ontmoetingsplek in de publieke ruimte. Ontwerpteam: taktyk alive architecture - 1010au.



Kaart van de eet- en drinkvoorzieningen die aanwezig zijn in het gebied van de Watersportbaan. Op het eerste zicht is er een uitgebreid aanbod aanwezig. Van een food desert is geen sprake. Uit observaties van het dagelijks gebruik blijkt dat de bewoners beperkt gebruik maken van deze voorzieningen omwille van onbetaalbaarheid, onzichtbaarheid en ontoegankelijkheid. Er is dus wel degelijk een mismatch aanwezig tussen vraag en aanbod. Bron: Jaarverslag Campusatelier. Ook uit onderzoek van het Instituut Gezond Leven in opdracht van het departement Omgeving, blijkt dat het aanbod helemaal niet toereikend is voor de bewoners van de hoogbouwappartementen aan de Europabrug.

13 Uitwisseling en samenwerking tussen bestaande organisaties en verenigingen

> prioriteit 2



Het versterken van uitwisseling en samenwerking tussen bestaande organisaties en verenigingen, met aandacht voor (indien mogelijk of wenselijk) gedeeld of meervoudig ruimtegebruik biedt mogelijkheden om ruimte beter te gebruiken en doelstellingen meer geïntegreerd aan te pakken. Dit vereist een gedeeld eigenaarschap en gedragenheid tussen de betrokken stakeholders waarbij een duidelijke rolverdeling dient te worden

afgesproken. Zo liggen er kansen bij bijvoorbeeld de uitwisseling tussen het LDC en de Bollekensschool, of de uitwisseling tussen bovenlokale en buurtgebonden activiteiten op de site van Yachtdreef.



Praktijkvoorbeeld - Artevelde Hogeschool - Buurtcampus
 Buurtbewoners laten hun gebit verzorgen door studenten in opleiding. Bron: still uit filmpje van Artevelde Hogeschool.

14 Onderzoek naar mogelijke realisatie van een zorghostel, robuuste woningen en andere woonzorgvormen

> prioriteit 2



Praktijvoorbeeld: Zorghostel, Antwerpen — vectorhaus bv

In Gent is er nood aan verschillende vormen van permanente woonzorgvormen voor specifieke doelgroepen. Zo is er onder meer nood aan een Zorghostel voor personen met een persistente verslavingsproblematiek, een historiek van dak- en thuisloosheid en een psychische kwetsbaarheid (en/of een fysieke beperking). Momenteel is er geen woon(zorg)aanbod voor deze doelgroep in Gent en loopt er een vooronderzoek naar de ruimtelijke randvoorwaarden voor een Zorghostel, waarbij onder meer wordt nagegaan in hoeverre een zorghostel kan geïntegreerd worden in een multidisciplinaire site (met andere diensten zoals MSOC, Opstap en nachtopvang). De site van Jan Palfijn is, gezien het aanwezig

zorgaanbod, een van de mogelijke locaties voor het Zorghostel.

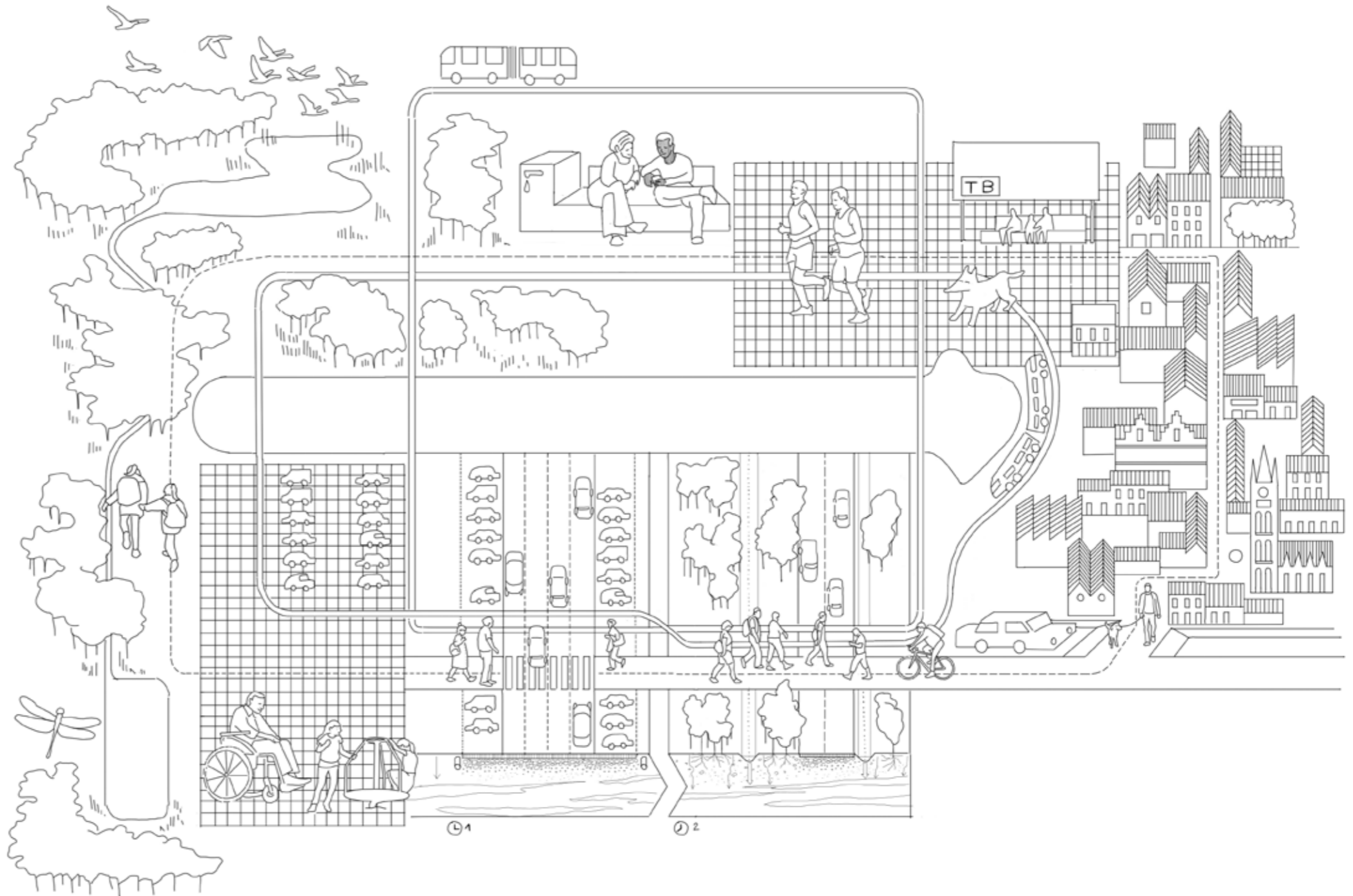
Naast een Zorghostel, is er in Gent ook nood aan een uitbreiding van het aantal robuuste woningen waar personen met een verleden in dakloosheid onder begeleiding een nieuwe start kunnen maken.

Ook specifiek voor ouderen met een psychische kwetsbaarheid is er nood aan een woonzorgvorm en momenteel geen aanbod. Daarnaast wordt ook gezocht naar bijkomend aanbod voor beschermd en beschermd wonen in Gent. Ook voor deze woonvormen kan worden nagegaan of er in de omgeving van de Watersportbaan mogelijkheden liggen.

HERWINNEN EN -WAARDEREN VAN DE PUBLIEKE RUIMTE

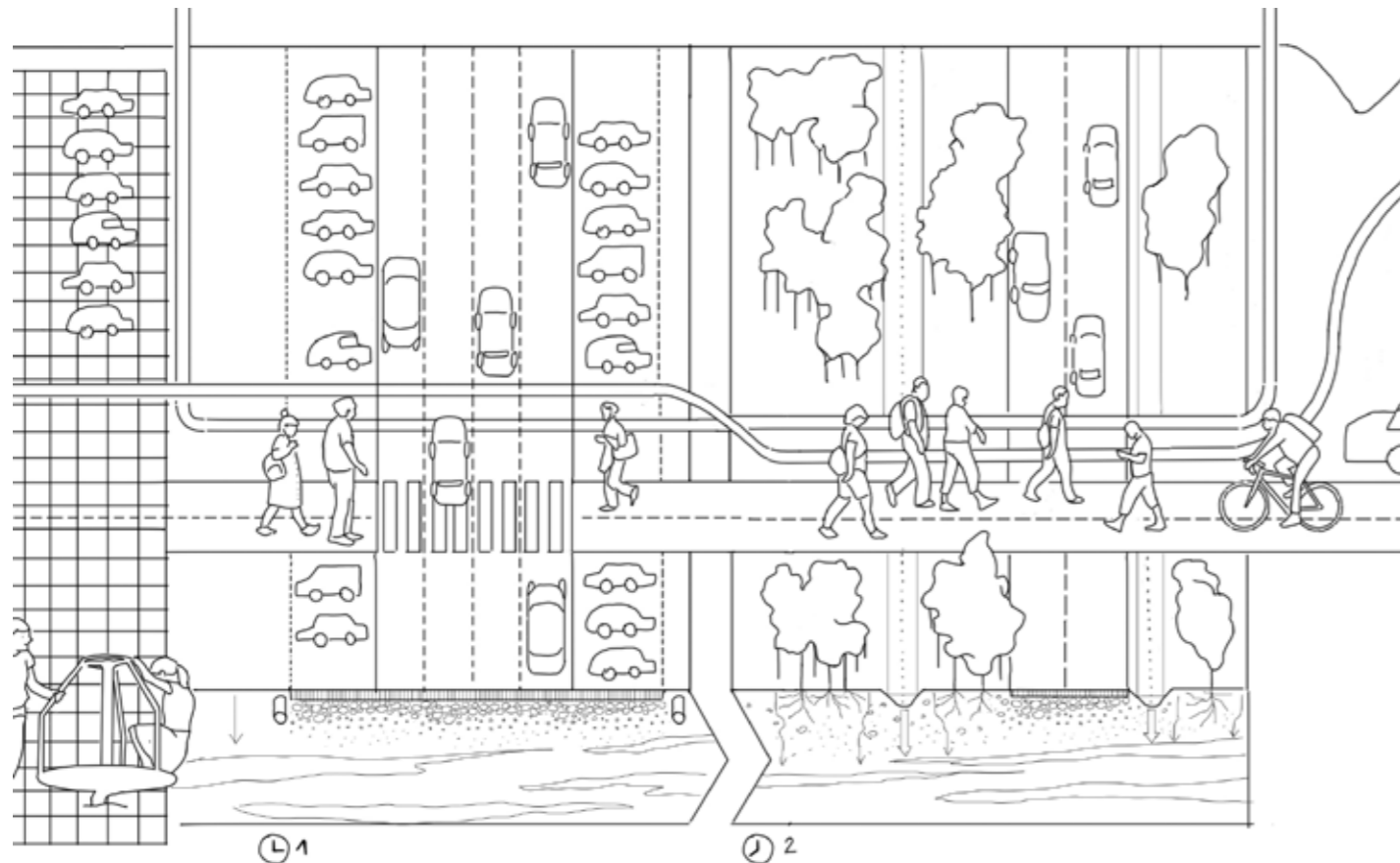
AMBITIES

- De barrièrewerking van overmaatse verkeersinfrastructuur wordt waar mogelijk gemilderd, met het oog op een betere ruimtelijke en sociale samenhang van het gehele gebied, en de creatie van kwaliteitsvolle publieke ruimte, door:
 - (plaatselijke) inperking van de wegprofielen
 - optimalisering van de parkeerruimte (o.a. voorzien van een parkeergebouw en gecombineerd gebruik van bestaande parkings)
 - het voorzien van parkeerruimte op strategische plekken in functie van een vlotte bereikbaarheid van de aanwezige functies én kwaliteitsverbetering van het publiek domein met een verbeterde veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers
- Er is nood aan het ontwikkelen van een visie met een hoogwaardige openbare vervoersfunctie in combinatie met aandacht voor actief bewegen en heldere, leesbare en toegankelijke routes en paden voor zachte weggebruikers. Het voorzien van een nieuwe tramlijn in de toekomst kan de kwaliteit van het groen-blauwe netwerk versterken;
- Het STOP-principe is leidend bij alle toekomstige mobiliteitsingrepen. Naast het verbeteren van de veiligheid en inclusieve toegankelijkheid van goed verbonden wandel- en voetpaden (ook voor minder mobiele personen en kleine kinderen) wordt er fors ingezet op het verbeteren van de fietsinfrastructuur en het stimuleren van een fietscultuur (o.m. via de inpassing van een fietsschool);
- Fysieke barrières die de bereikbaarheid voor bewoners en gebruikers van verblijfsplekken zoals het water van de Watersportbaan, de Leie, de Leiearmen en groenzones beperken, worden zoveel als mogelijk opgeheven;
- De monofunctionele publieke ruimte – vandaag beschouwd als 'niemandland' – krijgt een make-over: ze biedt in de toekomst ruimte aan een rijkgeschakeerd pallet van natuur- en groene buitenruimte en herbergt: wilde natuur, waterbiotopen, toekomstbomen, groene ruimte voor recreatie, ruimte voor water, moestuinen, bloemenperken, pluknatuur, sport- en speelruimte, koelte-, luwte- en stilteplekken, enz.;
- Restruimtes en niet-strategisch gelegen of weinig ruimte-efficiënt georganiseerde parkings worden getransformeerd tot buurtpleinen of -parken;
- Het publiek domein biedt voldoende mogelijkheden voor flexibele of tijdelijke programmering voor zowel bovenlokale als burgergerichte activiteiten en evenementen;
- Het publiek domein biedt voldoende plekken waar verschillende groepen zich welkom en thuis kunnen voelen, in de eerste plaats jongeren, maar ook vrouwen en meisjes, personen met psychische kwetsbaarheden, en anderen;
- Het publiek domein wordt kwalitatief ingericht, beheerd en onderhouden, op maat van bewoners en gebruikers;
- Er zijn voldoende ondersteunende functies aanwezig in het publiek domein om het gebruik ervan te faciliteren zoals comfortabele zit- en picknick banken, drinkfonteinnetjes, publiek sanitair, schaduwrijke luifels, enz., gekaderd binnen een inrichtingsplan.
- De Groenklimateas 6 – Leie wordt uitgebouwd. De groenklimateas is een bovenlokale structuur die naast een natuurverbinding ook een belangrijke functionele verbinding voor voetgangers en fietsers vormt.
- Er worden ecologische en recreatieve verbindingen gerealiseerd tussen de verschillende deelgebieden van de vijfde groenpool: Bourgoyen, Park Halfweg, Blaarmeersen en Snappemeersen



15 Parkeerstudie en mobiliteitsplan

> prioriteit 1 afhankelijkheden: 15, 16, 17, 18, 21



De omgeving van de Watersportbaan is gekend voor de aanwezigheid van vele bovenlokale aantrekkingspolen en omvat een belangrijke park and ride functie voor Gent. Dit brengt heel wat autoverkeer met zich mee, vooral op bepaalde piekmomenten. De huidige verkeers- en parkeerinfrastructuur en wijze van circuleren hypothekeert een ander gebruik van de publieke ruimte en belemmert zo de realisatie van een aantal doelstellingen. Door een parkeerstudie en mobiliteitsplan op te stellen voor het gehele gebied van de

Watersportbaan, kan op basis van de in kaart gebrachte parkeernoden geobjectiveerd worden welk verplaatsingsgedrag welk ruimtegebruik vereist en een parkeerstrategie op maat uitgerold worden waarbij parkeerplaatsen optimaal geclusterd en gedeeld worden en het nut en de inplanting van parkeergebouwen onderzocht worden. Hierbij is het van belang om voldoende aandacht te besteden aan de verschillende vormen van parkeren (bewoners en bezoekers en personeel van voorzieningen,



situatie vandaag

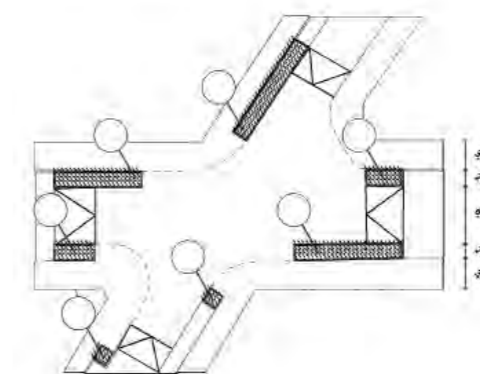
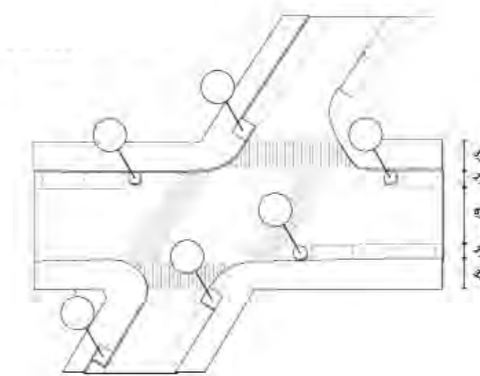
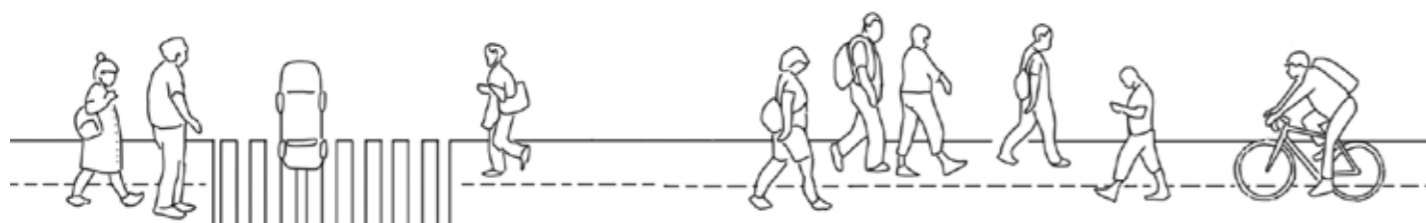
occasionele evenementen, langparkeerders, park + ride gebruikers enz.), en de temporaliteiten van het parkeren: piek- en dal momenten, afhankelijk van week- of weekend, het seizoen, of (grootschalige) evenementen. In combinatie met een mobiliteitsplan, kan zo de verkeers- en parkeerinfrastructuur, auto- en openbaar vervoercirculatie geoptimaliseerd worden zodat publieke ruimte kan vrijgemaakt worden voor andere gewenste functies. Belangrijk hierbij is dat de parkeerruimte vandaag al deels dubbel

gebruikt wordt, onder meer in het laten functioneren van de Watersportbaan als sportinfrastructuur door het voorzien in wacht- en opstelruimte voor boten. Deze functies dienen gevrijwaard te blijven.

16

Verbeterde veiligheid, toegankelijkheid en overstekbaarheid voor (ook minder mobiele) voetgangers en fietsers

> prioriteit 1



Verbetering van kruispunten en overstekplaatsen: verlengde stoepranden en vluchtheuvels in de middenberm verkleinen de overstekafstand en verminderen de blootstelling aan rijdend verkeer.



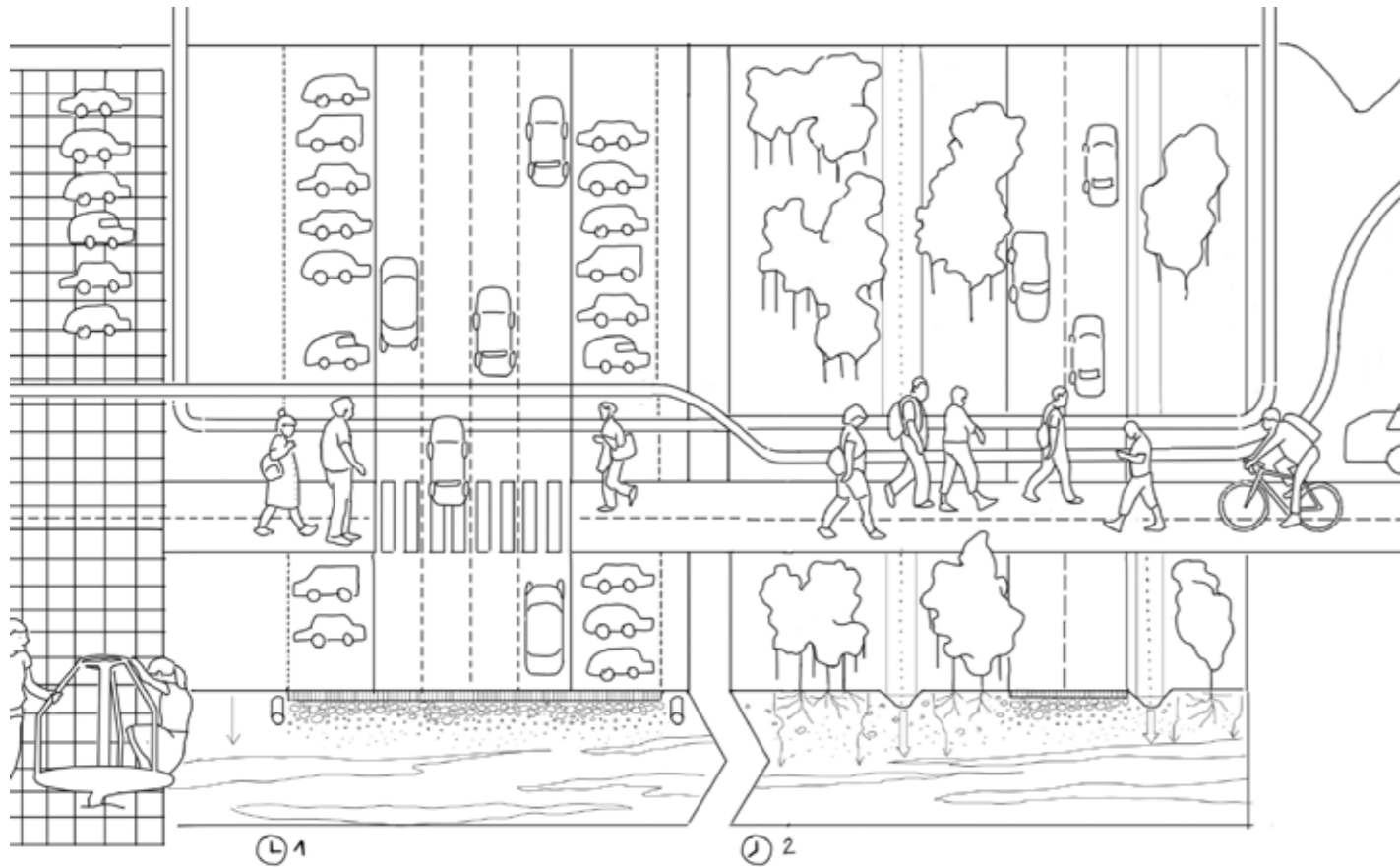
Praktijkvoorbeeld - Herinrichting overstekplaats in Istanbul
De voetganger krijgt voorrang op andere weggebruikers. Het schilderen van kleurrijke zebra's als (tijdelijk) testproject.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte staan de voetganger en fietser centraal, met bijzondere aandacht voor het verbinden van waardevolle plekken met kwalitatieve routes. De kwaliteit (en routing) van bestaande wandel- en fietspaden wordt geëvalueerd, verbeterd, uitgebreid ter plaatse van 'missing links' en waar nodig aangepast en versterkt in functie van nieuwe ontwikkelingen. Dit sluit aan bij het wandelnetwerk dat voor de wijk in kaart wordt gebracht als deel van het voetgangersplan. Het netwerk voor het

gebied Watersportbaan wordt beoordeeld met de nadruk op de ontbrekende schakels. Ruimtelijk aantrekkelijke routes zijn noodzakelijk en worden best ontworpen met groen, spelelementen, water, beleving, ruimte voor ontmoeting. Dit omvat het plaatsen van banken, voldoende vuilnisbakken en het nemen van maatregelen met betrekking tot verbeterde overstekbaarheid van grootschalige weginfrastructuur.

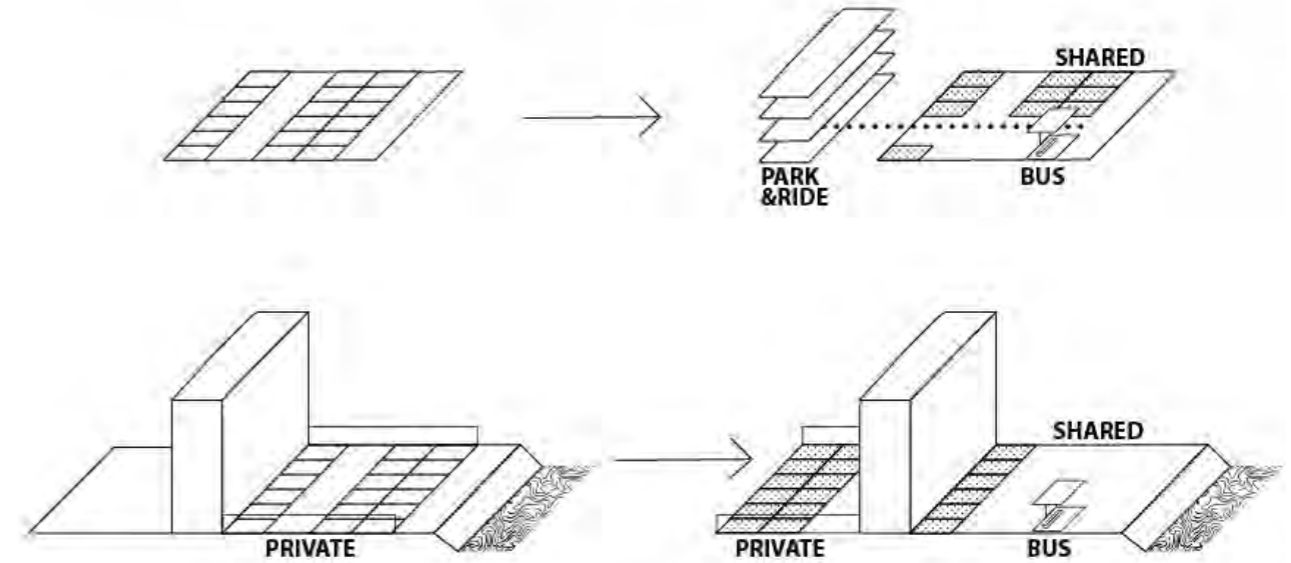
17 Clustering en betere integratie van het autoparkeren in de openbare ruimte

> prioriteit 2



Parkeerruimte kan efficiënter voorzien worden door de realisatie van pocket parkings (Een parkeercluster met een maximum van ca. 10-20 parkeerplaatsen, gelegen op strategische locaties). De locatie van pocket parkings en parkeergebouw(en) moet worden bekeken binnen een globale mobiliteitsvisie en in kader van het masterplan sociale huisvesting. De realisatie van (bovengrondse) parkeergebouwen aan de rand in functie van de parkeervraag van bovenlokale functies en de te behouden park and ride functie, moet

al op kortere termijn worden onderzocht (binnen de mobiliteits- en parkeerstudie). Specifiek voor het parkeren van toeristenbussen dient nagegaan te worden waar er elders en beter parkeerruimte kan voorzien worden. De huidige functie in het gebied kan pas geschrapt worden als een alternatief voorhanden en operationeel is.



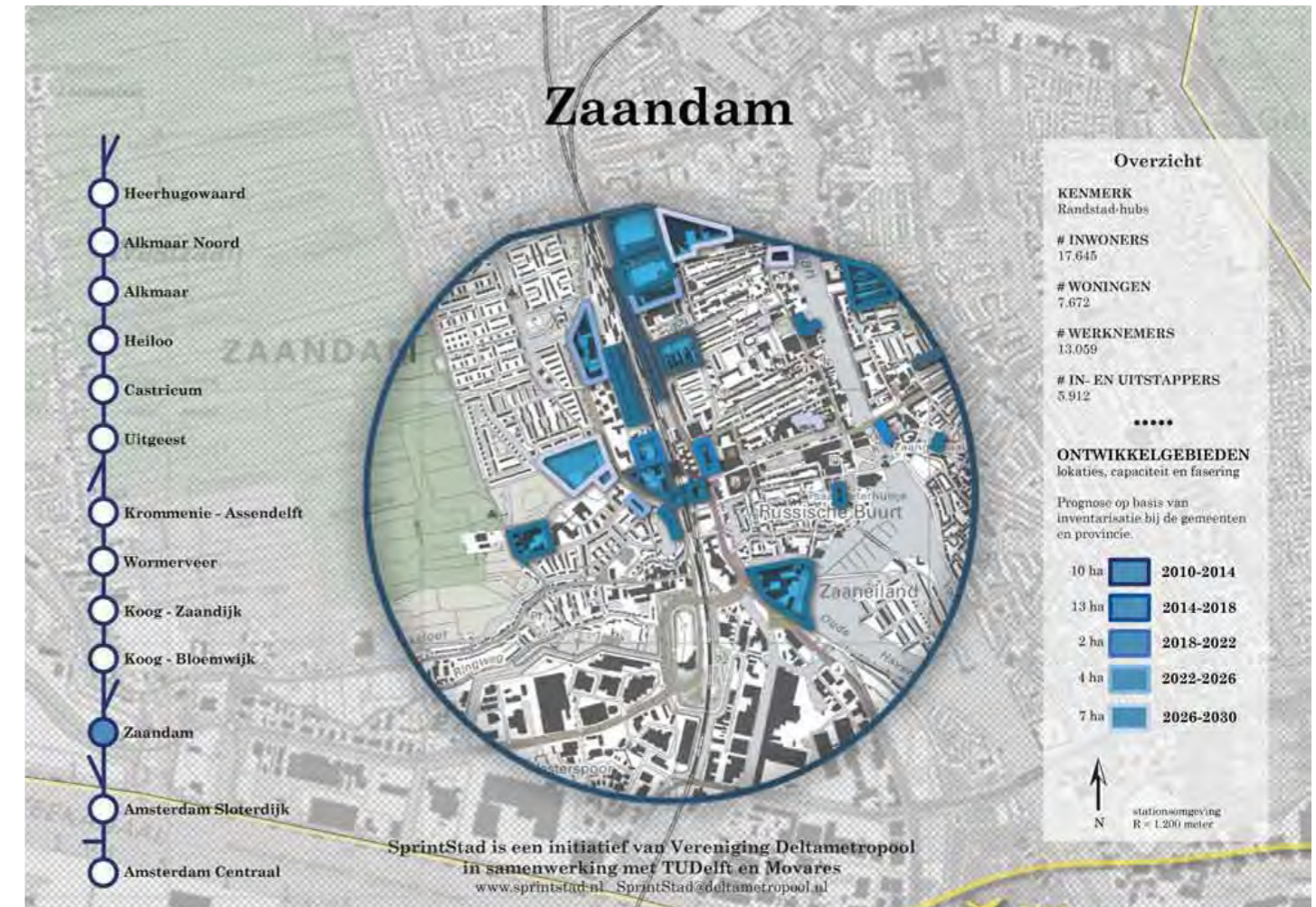
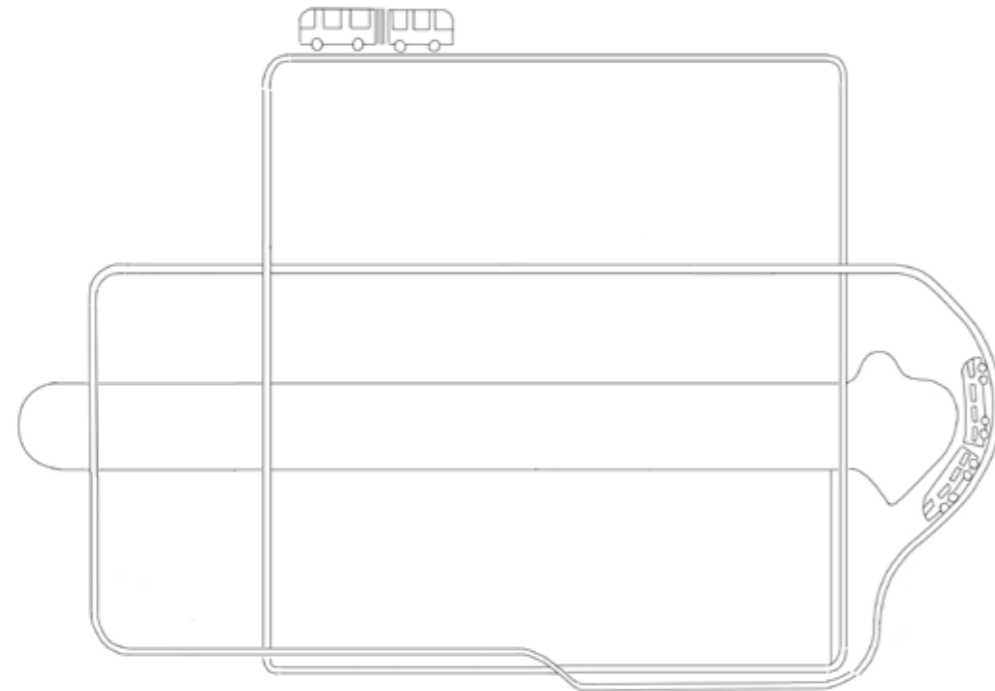
Optimaliseren van de beschikbare parkeerruimte r.h.m. verschillende temporaliteiten en d.m.v. gedeelde parkeerruimte.



Praktijkvoorbeeld – Omgevingsaanleg crematorium Hofheid, Holsbeek
Parking geïntegreerd in de groen-blauwe structuren die het landschap typeren, met onder meer ook aanplanting van nieuwe bomen. Ontwerp door Omgeving i.s.m. Coussée & Goris Architecten en RCR architectes.

18 Hoogwaardig openbaar vervoer als ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkeling

> prioriteit 1



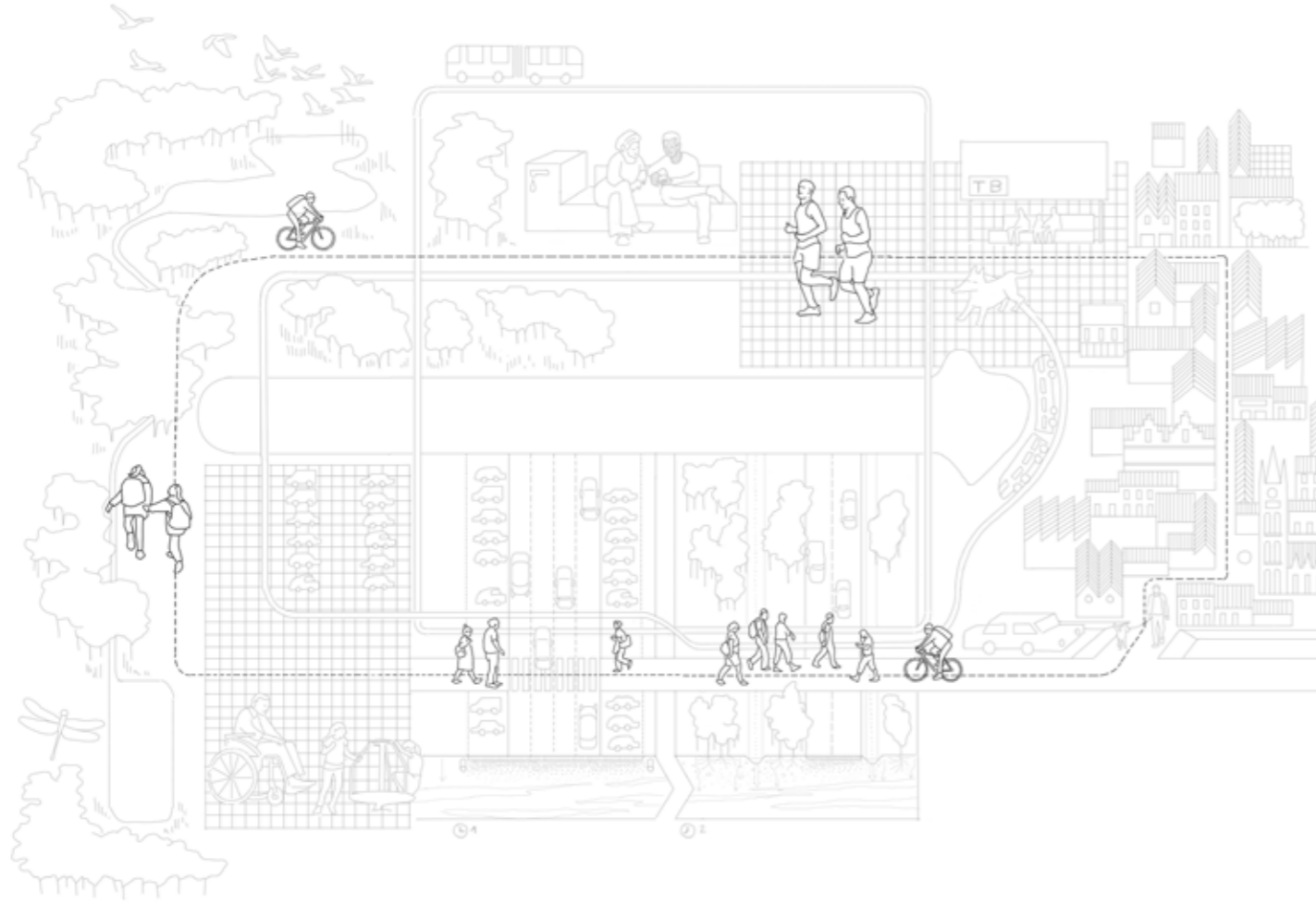
Praktijkvoorbeeld - SprintCity - Hoogwaardig openbaar vervoer als ruggengraat voor stedelijke ontwikkeling
Project Stedenbaan door Vereniging Deltametropool.

Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) is in dit gebied essentieel, aangezien veel bewoners geen auto bezitten en ervan afhankelijk zijn. HOV dient als bouwsteen sturend te werken bij de planvorming en het ontwerp van het openbaar domein waarbij sterke knopen rond toekomstige haltes ontwikkeld worden. Zo kan er worden onderzocht of de ruimtelijke context van deze omgeving, destijds als verkeersdragend voor autoverkeer opgevat, in de toekomstige situatie kan transformeren naar een

hoofdverkeersdrager, maar dan voor hoogwaardig openbaar vervoer. Rondom dit traject is een verdichting extra wenselijk, zodat bij elke vervoersvraag het OV als meest nabije vervoersantwoord bekeken kan worden. Dit is de ideale omgeving voor Transit Oriented Development. Parallel dient het comfort van HOV haltes te verhogen.

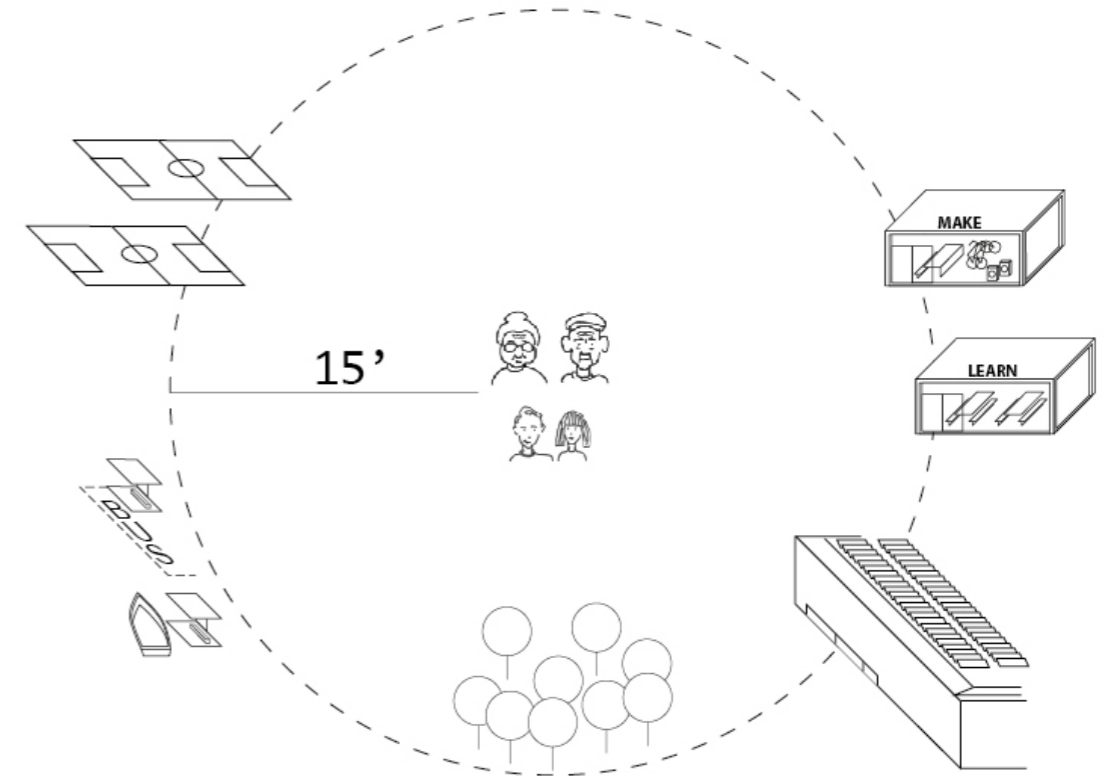
19 Actief stimuleren van fietsgebruik

> prioriteit 2



Het fietsgebruik kan zowel op buurtniveau (dagelijks gebruik) als op bovenlokaal niveau (buurt verbinden met de rest van Gent) gestimuleerd worden. Beter en leesbare fietsinfrastructuur is daarvoor nodig, waarbij een fietsparcours met veilig fietspad kan voorzien worden. Op lokale schaal kan dat door in te zetten op een beter verbonden en leesbaar fietsnetwerk en het voorzien van voldoende kwalitatieve fietsenstallingen. Op bovenlokale schaal kan dat door aan te takken op de bovenlokale fietssnelwegen en

fietsknooppuntennetwerk. Op de lange termijn kan de bijhorende fietsinfrastructuur nog verder worden versterkt (cf. maximum scenario).



Toegankelijke stad - de 15 minuten stad
Samengevat betekent het dat bewoners op 15 minuten wandelen of fietsen alle essentiële functies vinden: winkels, kantoren, scholen, gezondheidszorg, sport, cultuur en ontspanning.

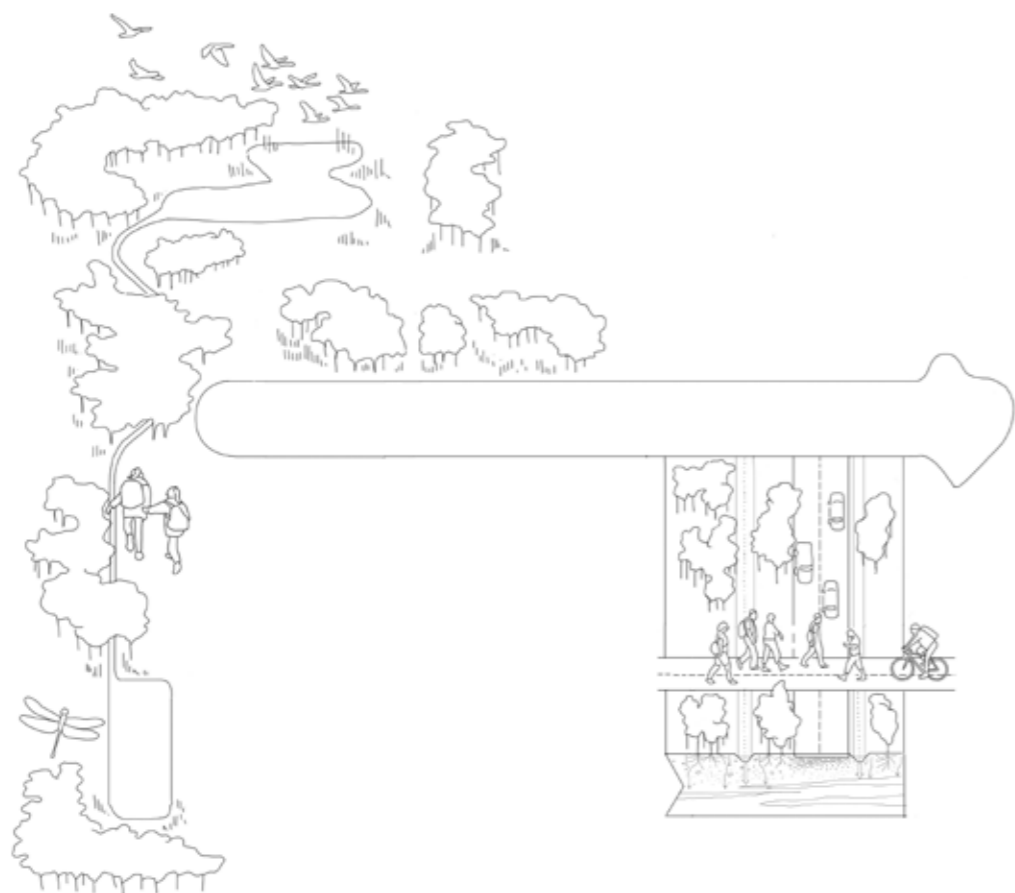


Huidig fietsknooppuntennetwerk op schaal van Gent.

20

Maximaal inzetten op het robuust vergroenen van de publieke ruimte en het creëren van een divers aanbod aan groenruimtes

> prioriteit 1

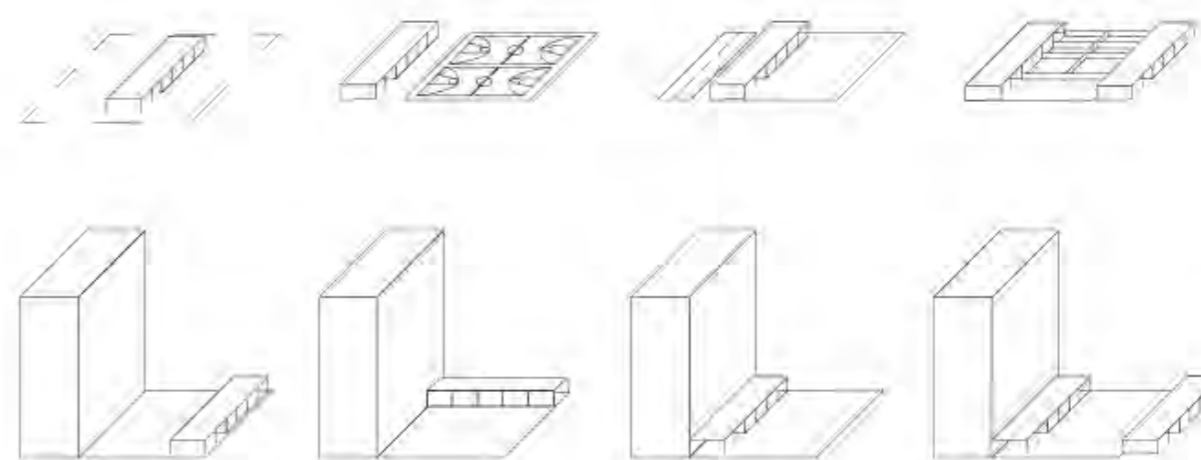


De omgeving van de Watersportbaan is relatief groen (zeker in vergelijking met andere stadsdelen van Gent). Met de Blaarmeersen, de Bourgoyen, Snappemeersen en park Halfweg is er een nabijheid van kwalitatieve, grotere groenruimtes. Er ligt nog een sterke uitdaging om de Groenklimateas 6 - Leie verder uit te bouwen. Deze groenklimateas is een bovenlokale structuur die naast een natuurverbinding ook een belangrijke functionele verbinding voor voetgangers en fietsers vormt. Zo worden de sociale

huisvesting, de scholen, de Blaarmeersen, de Watersportbaan, het station Gent Sint-Pieters... op een vlotte en veilige manier met elkaar verbonden, wat een positieve impact op de modal shift in het gebied kan hebben. Omgekeerd laat het ook toe dat bewoners uit omliggende, minder groene gebieden de groenzones in deze omgeving vlot kunnen bereiken. Het gebied biedt ook potentie voor de verdere uitbouw van de 5e groenpool (met als dragers Bourgoyen, Park Halfweg, Blaarmeersen en Snappemeersen) als een

aaneengesloten geheel met een mix aan recreatiemogelijkheden en bijzondere natuur. Op vandaag wordt dit gebied teveel door harde infrastructuren doorsneden en ontbreken er cruciale linkers voor wandelaars en fietsers. Er is nood aan ecologische en recreatieve verbindingen tussen de verschillende deelgebieden. Natuurinclusieve maatregelen op de gebouwen kunnen bijdragen als ecologische stapstenen in het gebied. Toch is er ook veel (groene) ruimte onbestemd en weinig kwalitatief ingericht, waardoor niet iedereen het ervaart als een gastvrije of kwalitatieve verblijfsplek. En dat terwijl studies aantonen dat de aanwezigheid van groen een duidelijk positief effect hebben op de fysieke en geestelijke gezondheid. De groene openbare ruimte moet robuust, kwalitatief, ecologisch en klimaatadaptief worden ingericht waarbij een aantrekkelijke en diverse verblijfsomgeving wordt gecreëerd met ruimte voor ontmoeten. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het lokale karakter van de bewoners en de rol die de Watersportbaan en de Blaarmeersen hebben als bovenlokale aantrekkingspool. Hierbij dient een evenwicht gevonden te worden tussen

beiden, waarbij de groene ruimte aansluitend op de woningen de rol opneemt van gedeelde, collectieve tuin voor de bewoners. Door meer hiërarchie in de groene ruimtes te brengen (van rustige luwteplekken of kleinschalige openlucht sportruimtes op maat van de buurt; over gedeelde groene ruimte langs de oevers van de Leie en de Watersportbaan waar zowel bewoners, bezoekers als passanten in de omgeving van de WSB van kunnen genieten; tot een kwalitatief wijkpark voor bewoners met aanvullend gebruik door bezoekers en sportbeoefenaars in het gebied op de kop van de Watersportbaan) en op sommige plaatsen ook meer in te zetten op semi-publieke inrichting, kan het aanwezige groen maximaal geherwaardeerd en toegeëigd worden. Daarbij dient niet enkel aandacht te gaan naar de momenteel aanwezige groenstructuren, maar ook naar de omvorming van restructies, potenties om mobiliteitsinfrastructuur te herbestemmen tot groengebied en de inpasbaarheid van hoogwaardig openbaar vervoer.

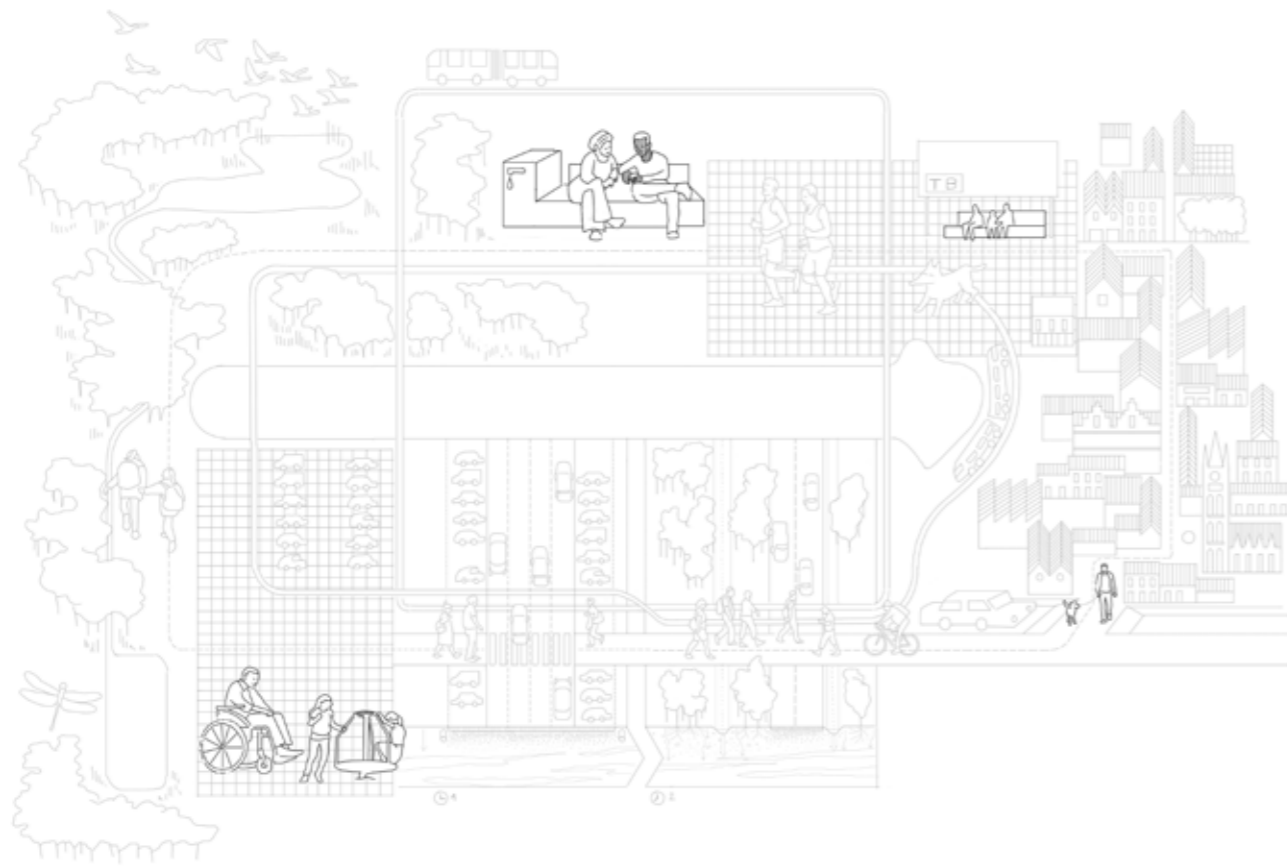


Verschillende mogelijke configuraties van gedeelde en/of 'witte' (niet-voorgeprogrammeerde) ruimte.

21

Inzetten op plekken voor het (kleine) ontmoeten in de publieke ruimte

> prioriteit 1

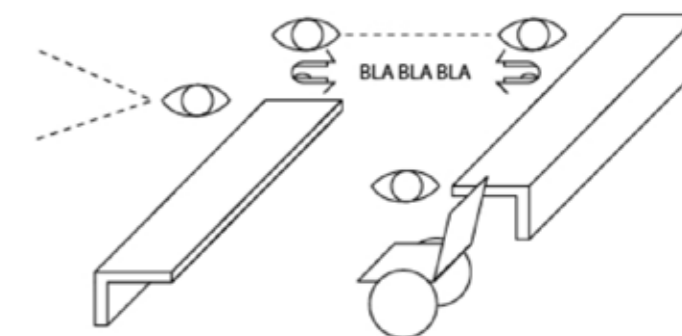


Overzicht van de bestaande overdekte ruimtes in het gebied van de Watersportbaan, die doorgaans van ondermaatse kwaliteit zijn. Bron: jaarverslag Campusatelier.

Inrichten van plekken voor het (kleine) ontmoeten en programmeren van buurtgerichte en/of bovenlokale activiteiten of evenementen in de openbare ruimte, met bijzondere aandacht voor het bieden van inclusieve openbare ruimte (plek voor kleine kinderen, jongeren, ouderen, vrouwen en meisjes, personen met mentale kwetsbaarheden). In afwachting van de volledige reconversie van de sociale huisvesting is het van groot belang om tussentijds voldoende comfortabele en beschutte buitenruimte te voorzien voor

bewoners die in appartementen wonen met of zonder terras (ook in afwachting van nieuwe appartementen met privé terras). Ook het bieden van een plek voor jongeren uitgerust met een of meerdere luifels is een belangrijk aandachtspunt. Concreet gaat het om de inrichting van plekken voor het (kleine) ontmoeten die zijn uitgerust met een of meerdere luifels, met voorzieningen zoals (goed geplaatste) picknicktafels, speelobjecten, banken, waterfonteintjes, verlichting, etc. Deze inrichting (inclusief overdekte ruimte voor jongeren) maakt deel

uit van het masterplan voor sociale huisvesting en dient te worden gekaderd binnen een inrichtingsplan voor de publieke ruimte, maar op korte termijn dient te worden bekeken waar en wat er in de tussentijd al kan worden voorzien. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat bij het voorzien van deze ontmoetingsplekken verharding dient geminimaliseerd te worden en er dus een slimme integratie zal nodig zijn met padenstructuren en andere noodzakelijk verharde infrastructuur.

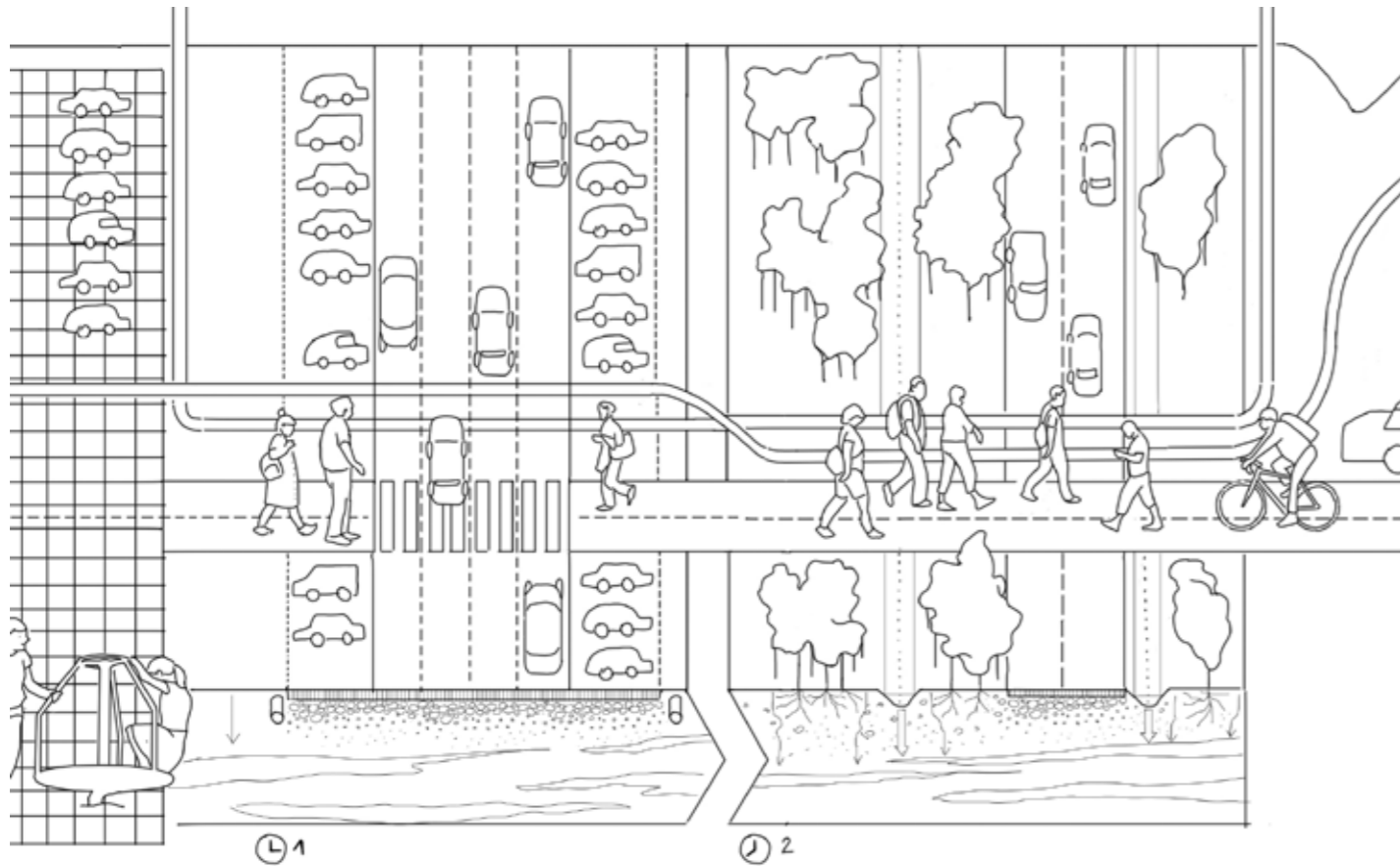


Inzetten op plaatsen voor dagelijkse ontmoeting en klein comfort zoals zitbanken, drinkwaterkraantjes, kleine speelplekken, etc.

22

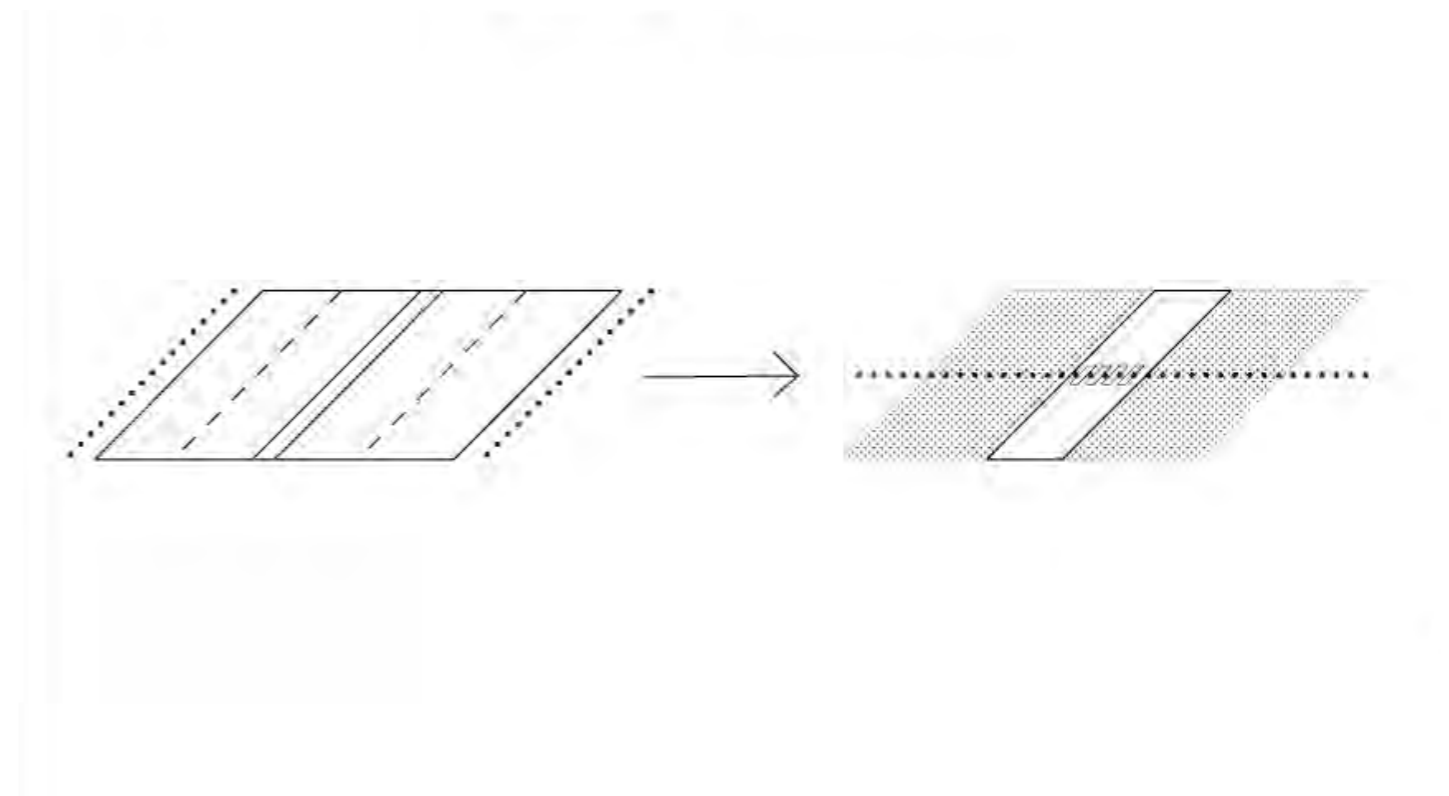
Testprojecten voor andere programmatie publieke ruimte

> prioriteit 2



In afwachting van de integrale heraanleg van (delen van) het publieke domein, kan worden gestart met testprojecten om een ander gebruik uit te proberen, onder meer ter plaatse van parkeerterreinen en overmaatse weginfrastructuur. Hierbij dient aandacht te gaan naar de impact op parkeer ruimte en de parkeerdruk, door via nudging te sturen op andere modi, zoals ruimte voor veilige

wandel- en fietsinfrastructuur, optimale bediening door openbaar vervoer en gedeelde mobiliteit en sociale testprojecten die inzetten op mobiliteitsoplossing op maat van kwetsbare bewoners. Deze testprojecten dienen steeds gekaderd te zijn in het mobiliteits- en parkeerplan voor de omgeving.



Inzetten op ontharding en downsizen van de weginfrastructuur.

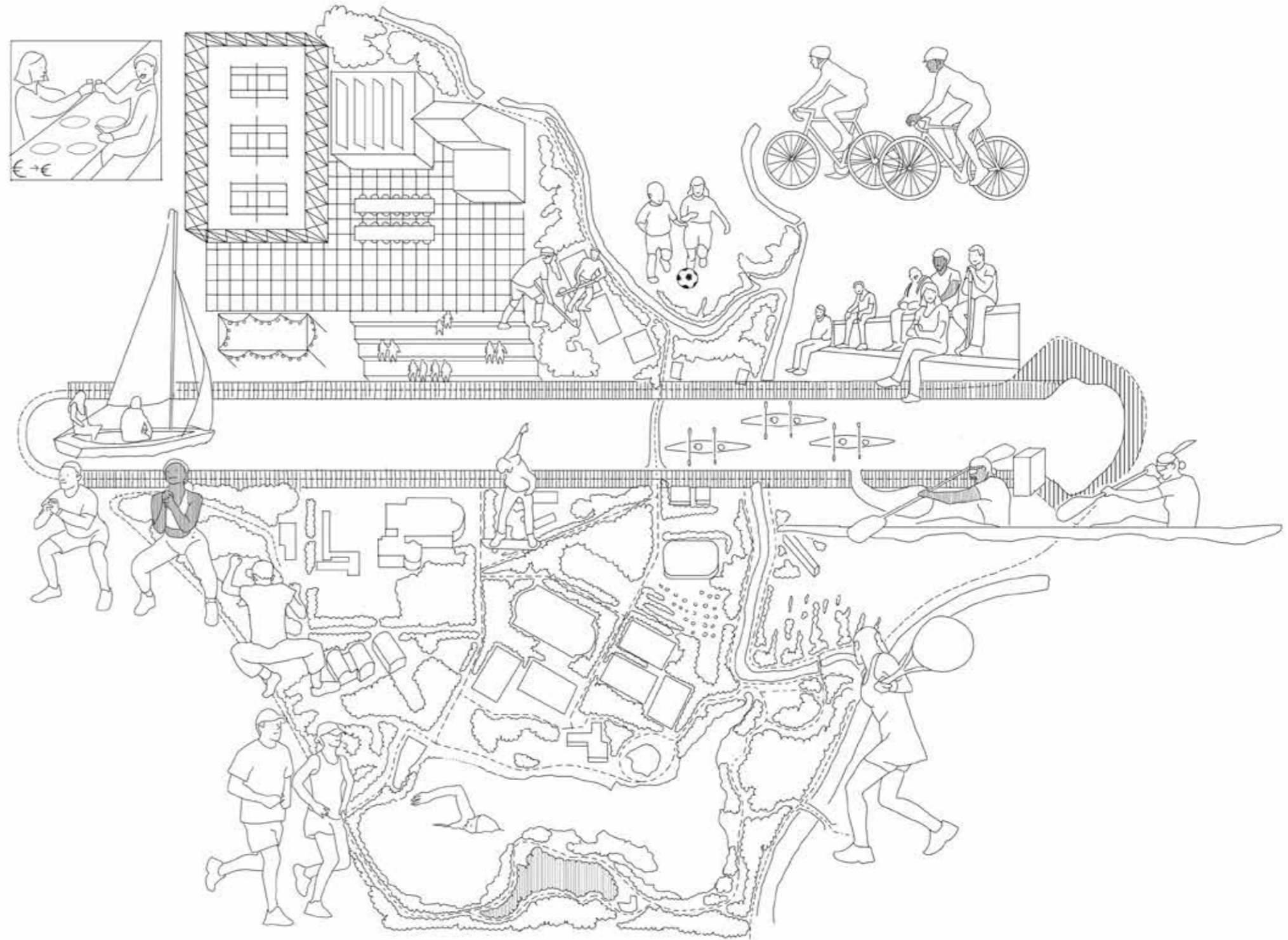


Praktijkvoorbeeld - Tijdelijk onthardingsproject: Evence Coppéelaan in Genk.

VERSTERKEN VAN HET SPORTLANDSCHAP

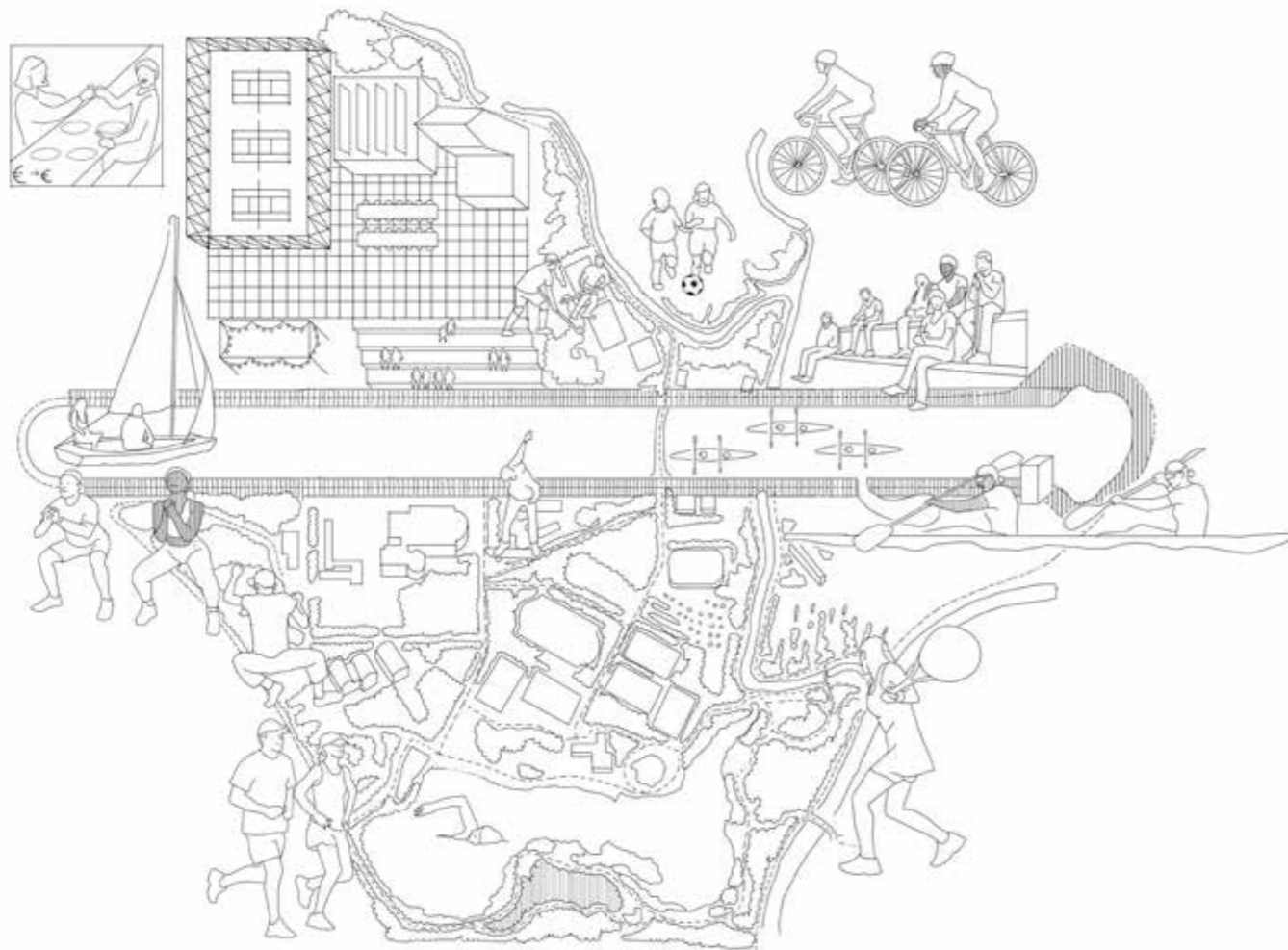
AMBITIES

- De sportsite Blaarmeersen wordt verder uitgebouwd tot dé topsportsite van België;
- Er ontstaat ruimte voor vrij en gratis sporten langs en op het water van de Watersportbaan, die voor iedereen bereikbaar is;
- Langs de Watersportbaan wordt een sportesplanade gerealiseerd als multifunctionele verblijfsruimte die aanzet tot laagdrempelig sporten en bewegen;
- De directe omgeving van de Watersportbaan faciliteert de watergebonden sportactiviteiten en versterkt zo de prominente rol van de Watersportbaan;
- Binnen de omgeving Watersportbaan wordt de nodige ruimte voorzien om grotere sportevenementen te kunnen organiseren en laten doorgaan;
- De sportcampussen en -voorzieningen leveren maximale inspanningen om zich open en toegankelijk op te stellen voor de buurt (d.m.v. gedeeld ruimtegebruik, sociaal tarief, openstellen kantines, verminderen van fysieke barrières zoals hekken, enz.).



23 Masterplan sportlandschap

> prioriteit 1



Opmaak van een masterplan door Sport Vlaanderen en de Sportdienst Gent, samen met Farys voor de 'architecturale kamer' van de Blaarmeersen.

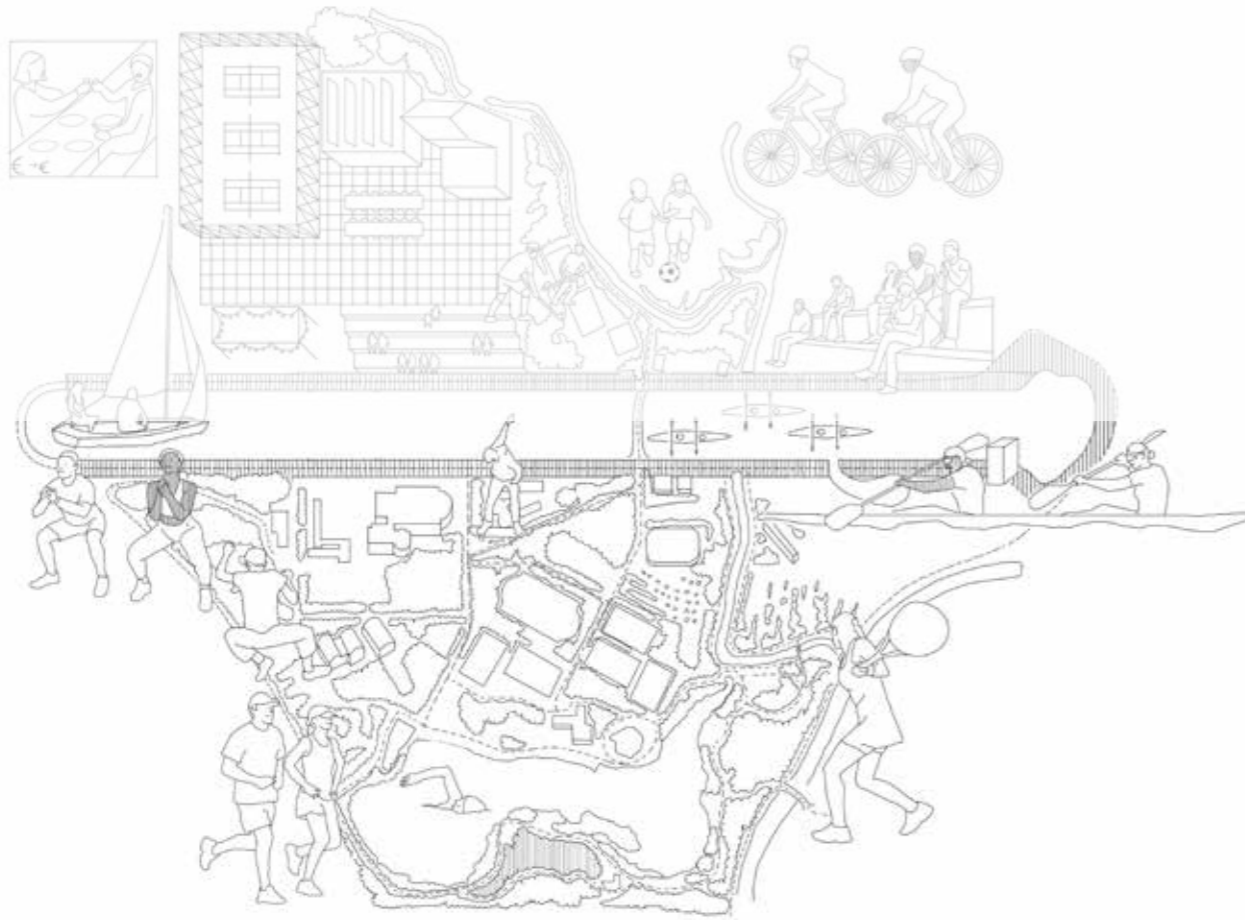


Aansluiting van het sportlandschap rond de Blaarmeersen tot de Watersportbaan.

24

Uitwerking en gedeeltelijke realisatie van een 'sportesplanade'

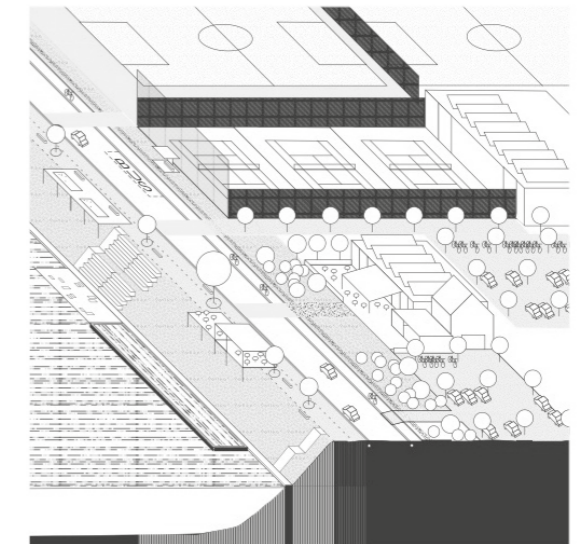
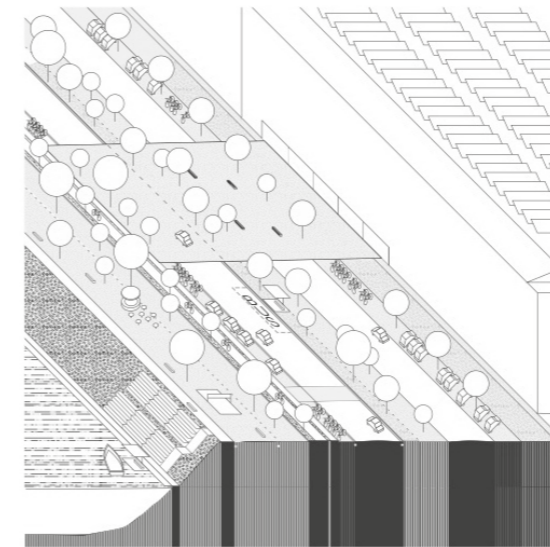
> prioriteit 2



- Kine Hauspy
- Klimzaal Bleu >
- Topsportschool Gent
- Bootcamp Blaarmeersen (club)
- Topsportthal Gent / Gentse indoor Athletiek Wedstijden
- Sport Vlaanderen Gent
- Club 356 Marathonman
- Skatepark Blaarmeersen
- Parcourpark Gent
- Wind & Watersport Vlaanderen vzw
- Hius van de Sport
- G-sport Vlaanderen vzw
- Gymnastiek Federatie vzw
- Luchtvulstation Blaarmeersen -Manta
- Rugby terrein Blaarmeersen
- Gent rugby
- Gent running team vzw
- Veld A - B - C - D - E > football
- Basketball Blaarmeersen
- Tennis & Squash complex Blaarmeersen
- Minigolf Blaarmeersen
- Duikplaats Blaarmeersen
- Sandvolleybal & voetbal
- Calisthenics park
- Beachouse
- Sup in Gent / Dobber SUP
- ...



Mogelijke linken tussen de (toekomstige) sportesplanade en de al aanwezige sportclubs.



Ontwikkeling van de sportesplanade langs de oevers van de Watersportbaan: doorbreken van fysieke en mentale barrières.

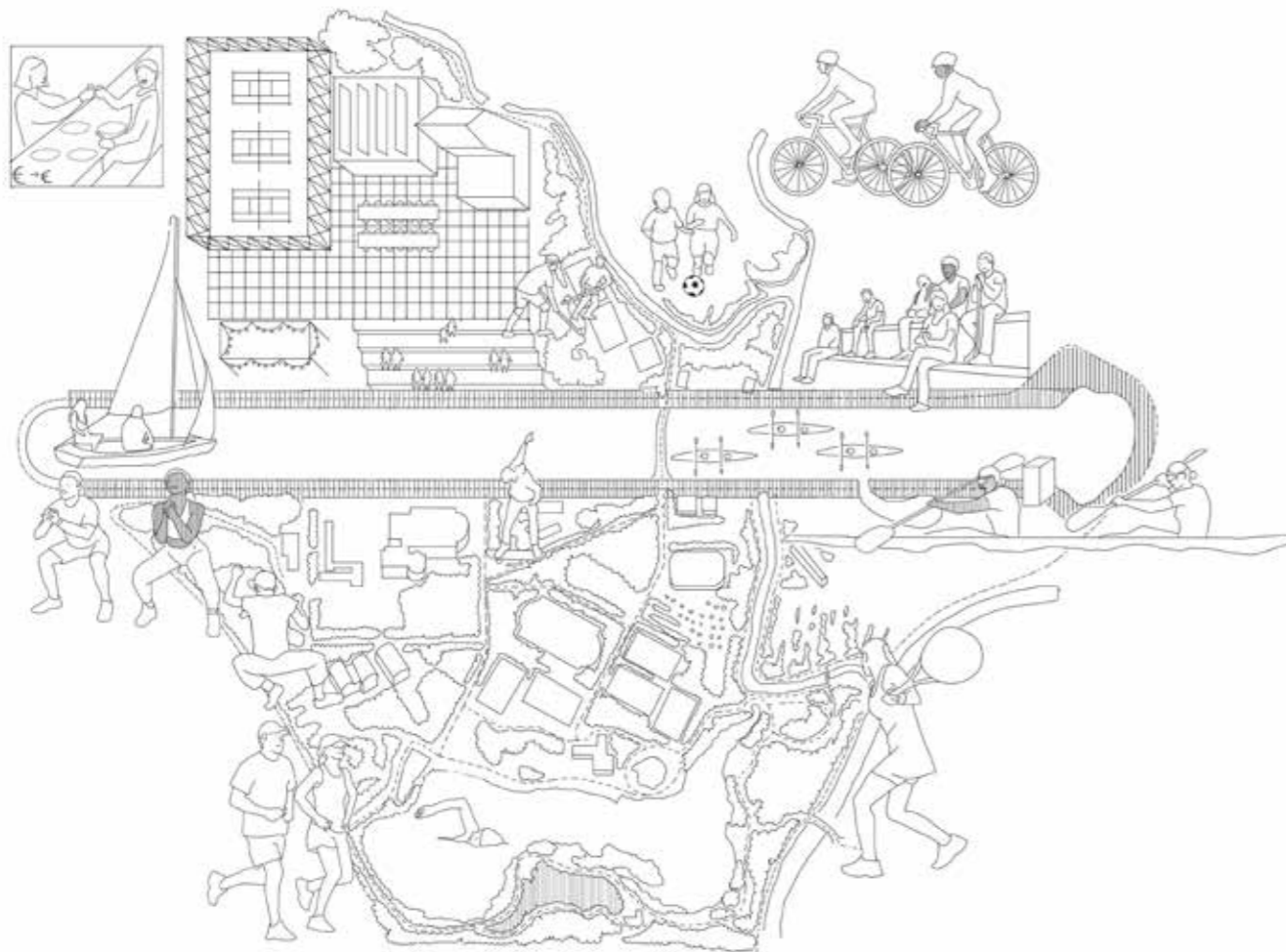
Ruimte maken en inrichten voor vrij en gratis sporten en recreëren langs en op de waterkant van de Watersportbaan als verbindend element tussen de sportcluster op de Blaarmeersen en het gebied van de sociale huisvesting. Dit is enkel mogelijk als er een oplossing is gevonden voor de huidige parkeerfunctie van deze zone. De watersportbaan zelf blijft een topsportinfrastructuur waarbij prioriteit wordt gegeven aan topsport, in het bijzonder voor roeiers en kajakers. De ruimte die nodig is voor de watergebonden

activiteiten (zoals opstelplaats en ruimte voor het te water laten van boten), dient hierbij steeds voorzien te worden.

25

Zichtbaar en toegankelijk maken van het sportaanbod voor de buurt

> prioriteit 2



Via het organiseren van samenwerking tussen sportvoorzieningen, sportclubs en buurtactiviteiten worden fysieke en mentale drempels weggenomen. Daarbij wordt er ingezet op toeleiding, gedeeld ruimtegebruik (inclusief kantines, restaurants, multifunctionele ruimtes, enz.) het voorzien van sociale tarieven en de programmatie van buurtgerichte activiteiten. Extra inspanningen dienen daarbij te gebeuren om het bestaande aanbod beter zichtbaar en bekend te maken bij de buurtbewoners.



Onafhankelijk Studentenwerk Studio Watersportbaan
Poster met overzicht van de sportactiviteiten en (sociale) tarieven, opgemaakt door Emily Vercurse, Maxim Spaas, Johnny Chen en Tijn Raemdonck, KULeuven, Sint Lucas Campus Gent.



Praktijkvoorbeeld - Artevelde Hogeschool - Buurtcampus
Gedeeld ruimtegebruik van de sporthal op de campus Watersportbaan.

26

Realisatie zwembadcomplex

> prioriteit 1



In deze omgeving is het de ambitie om een zwembadencomplex uit te bouwen. Op basis van een locatieonderzoek en financiële analyse dient bepaald te worden waar en hoe een zwembadcomplex kan gerealiseerd worden om vervolgens naar uitvoering te gaan.

27

Aansluiting op het ruimer recreatief wandel- en fietsnetwerk

> prioriteit 2



Bij de planvorming dient aandacht te gaan naar de uitbouw van een recreatief wandel- en fietsnetwerk doorheen het gebied én in aansluiting met aangrenzende gebieden (onder meer de verbinding van de Blaarmeersen langs de R4 met de Bourgoyen, de verbinding van het gebied met de omgeving van Gent Sint-Pieters, kwalitatievere verbindingen met de wijk Malem...).



Kaart met aanduiding van de huidige padenstructuur: momenteel ontbreken logische routes en paden, en zijn er vele 'missing links'. Bron: jaarverslag Campusatelier.

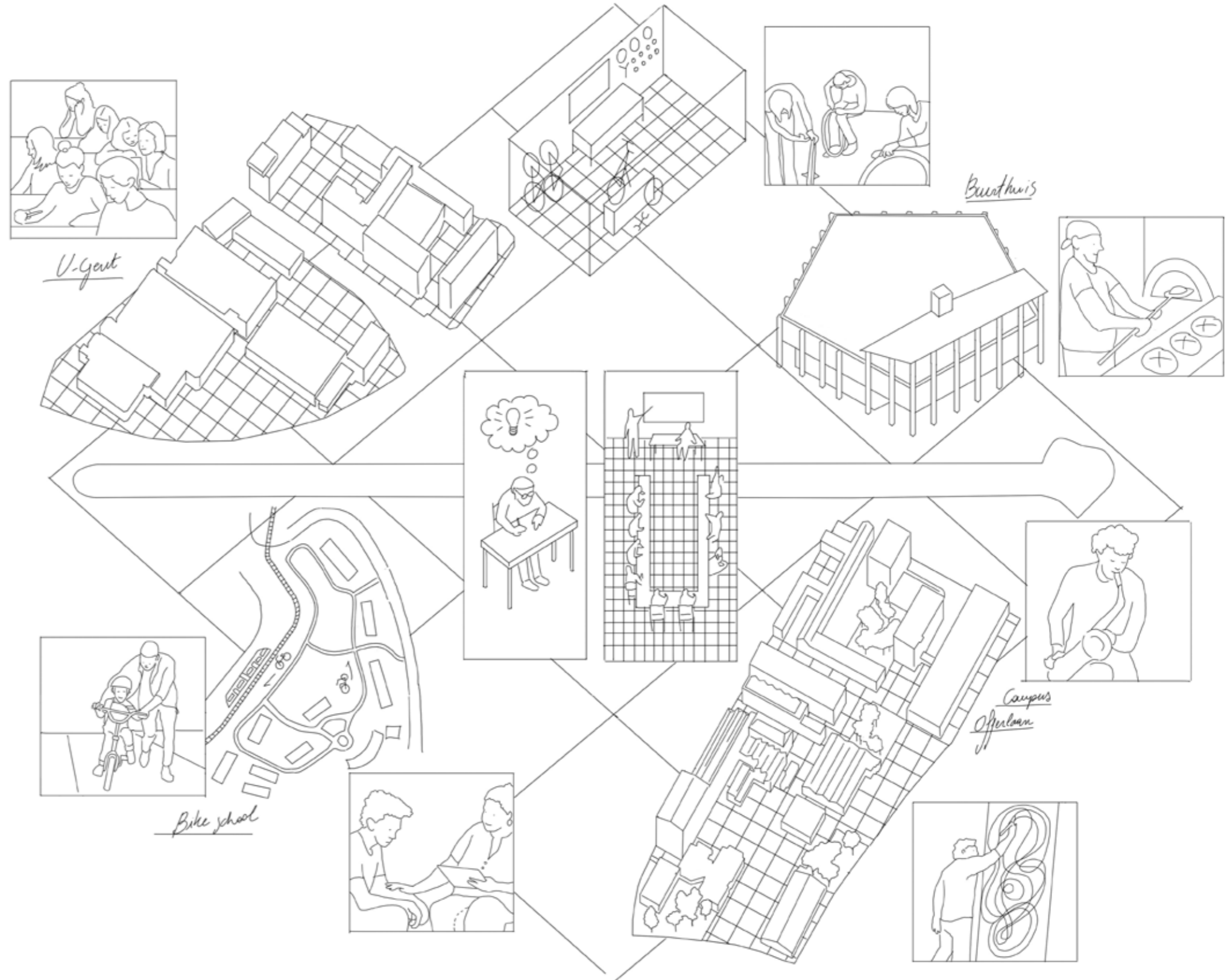


Huidig fietsknooppuntennetwerk.

TALENTEN EN TROEVEN STIMULEREN EN ONDERSTEUNEN

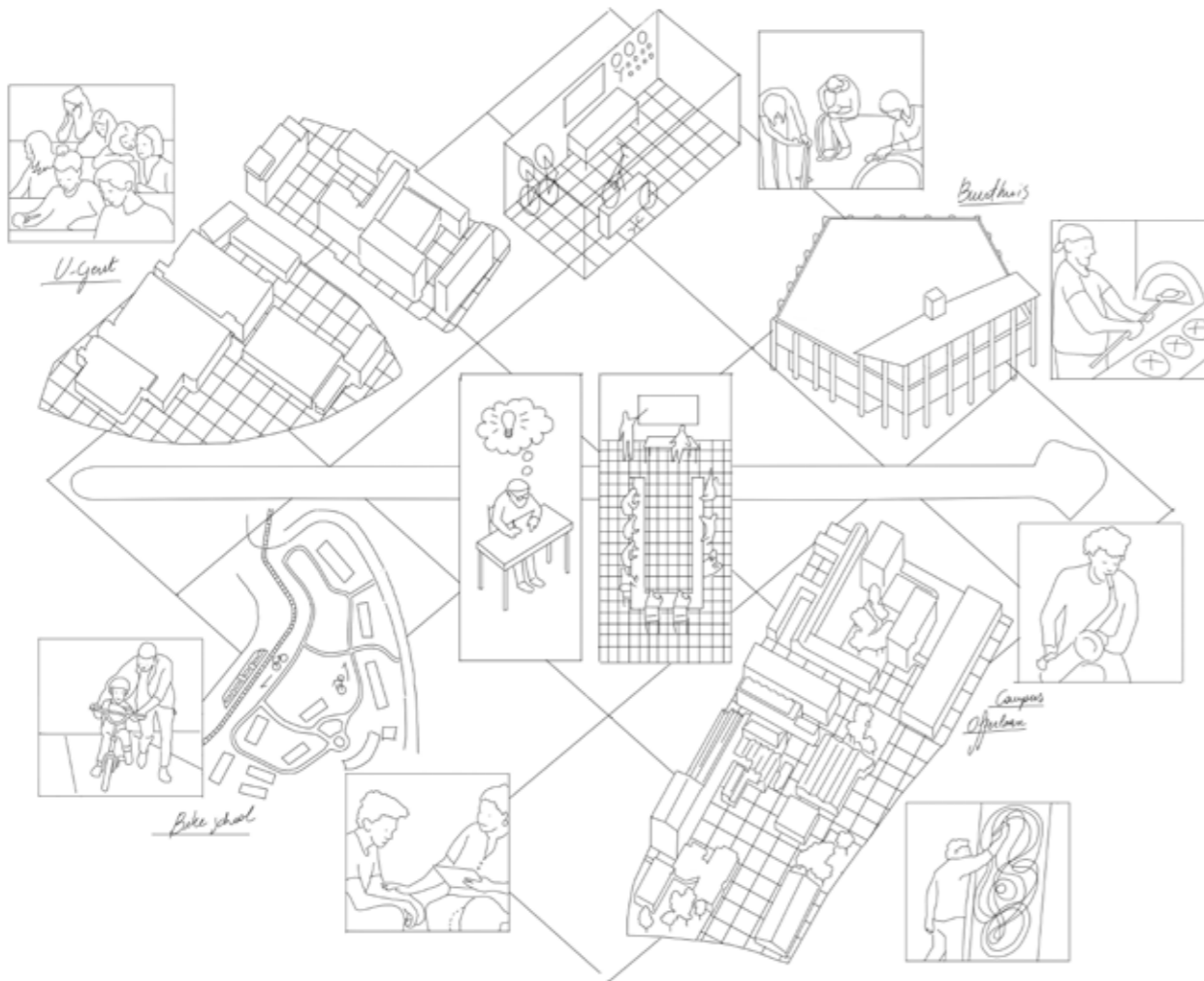
AMBITIES

- De wijk heeft een positief imago als aantrekkelijke woonbuurt, hotspot voor sport en ontspanning, plek voor maken, leren en talentontwikkeling, en groenblauwe oase;
- Er is een actieve en gedragen jeugdwerking in de wijk aanwezig die jongeren kansen biedt tot ontmoeten, ontspannen en zelfontplooiing;
- Er is ruimte voor en een breed aanbod aan initiatieven die bewoners versterken in hun kwaliteiten en talenten en zo de opwaartse sociale mobiliteit stimuleren;
- Bewoners worden actief toegeleid naar en ondersteund in activering en betaalde arbeid op maat;
- De omgeving van de Watersportbaan biedt ruimte voor maken, leren en talentontwikkeling, inspelend op het potentieel van de nabije campussen en scholen en met als doel om de hoge werkloosheid (in het bijzonder bij kortgeschoolde jongeren tussen 18 en 24 jaar) te verminderen;
- De omschakeling naar duurzame energie biedt kansen om bewoners en gebruikers van het gebied mee te nemen in een ruimer duurzaamheidsverhaal van waaruit wordt aangegeven wat ze zelf kunnen doen om de transitie mee vorm te geven.



28 Ruimte voorzien voor maken, leren en talentontwikkeling

> prioriteit 1



Realisatie van een laagdrempelige plek voor talentontwikkeling en activering als plek waar op een laagdrempelige manier activatie (gaande van zinvolle dagbesteding tot toeleiding naar betaalde arbeid) kan plaatsvinden in samenwerking met verschillende partners. Belangrijk hierbij is dat het een plek is die voldoende flexibel kan worden ingericht en waar een waaier van activiteiten kan doorgaan. Deze plek kan ook -de uitvalsbasis zijn van waaruit de campussen kunnen benut worden voor

meer concrete projecten (denk aan kunsteducatie op de Campus Offerlaan). Deze plek kan worden voorzien in de plinten of elders.

	Neermeersen	Gent
aantal inwoners	2.372	263.608
aandeel 0-18-jarigen	20,4%	19,2%
aandeel 65+'ers	25,6%	16,5%
aandeel 80+'ers	9,91%	5,5%
groene druk (verhouding 0-19 versus 20-59)	37,8%	29,8%
grijze druk (verhouding 65+ versus 20-65)	47,5%	25,7%
aandeel niet-Belgen	17,9%	15,3%
aandeel personen van buitenlandse herkomst	50%	33,8%
aandeel personen van niet-Europese herkomst	43,9%	24,1%
aandeel alleenstaanden	59,5%	40,8%
aandeel eenoudergezinnen	12,1%	7,8%
aandeel kansarme geboortes	46,4%	22,3%
mediaan netto inkomen	14.345	17.919
werkloosheidsdruk (18-64)	19,5%	8,8%
werkloosheidsdruk (18-24)	31,8%	12,3%
aandeel laaggeschoolde niet-werkende werkzoekenden	62,9%	47,8%
aandeel laaggeschoolden	64,6%	36,9%
aandeel leefloners (op 1.000 inwoners)	6,84%	2,15%
aandeel personen met verhoogde tegemoetkomingen	59,3%	20,4%

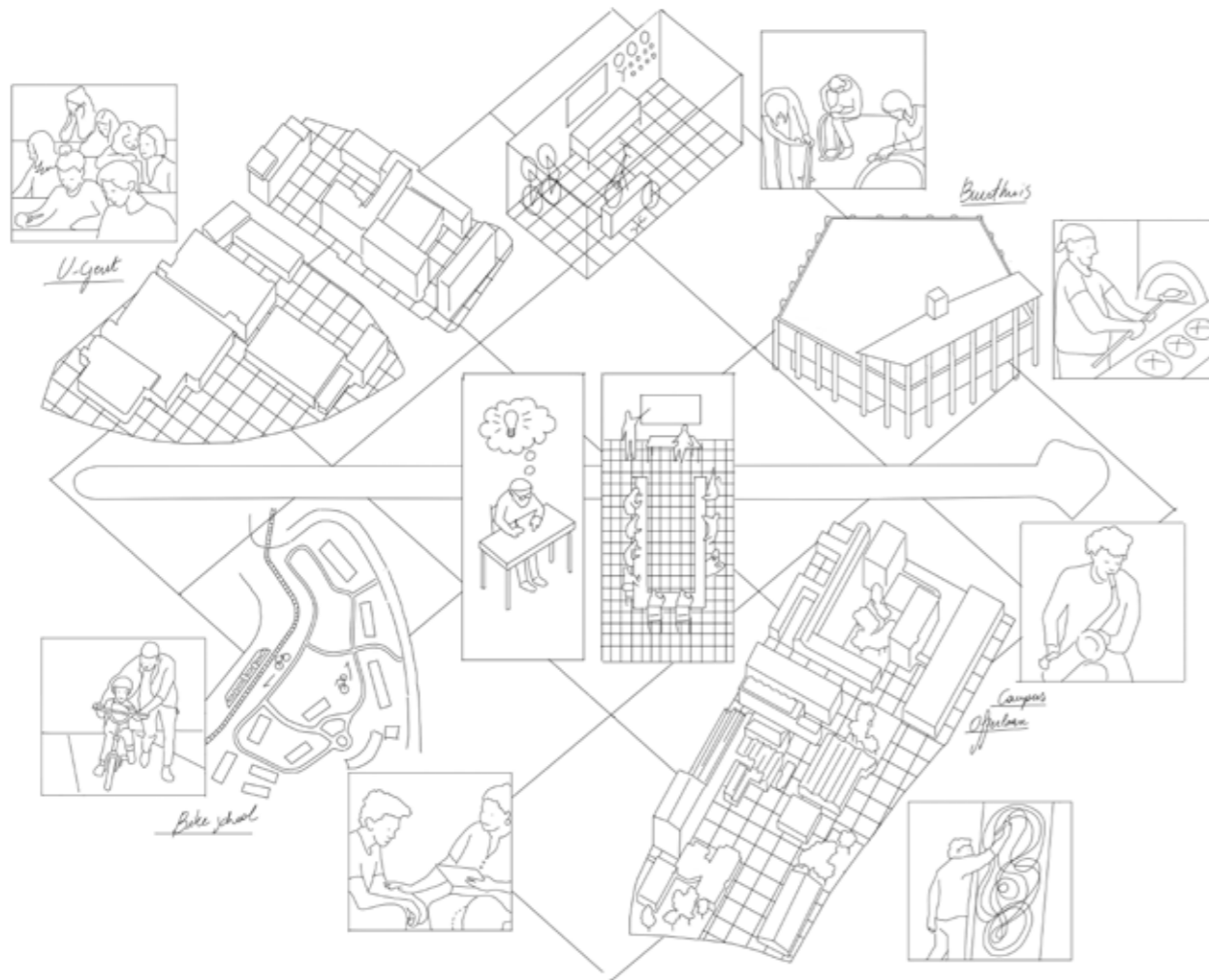
Overzicht van de negen armoede indicatoren voor Neermeersen (Watersportbaan) en Stad Gent. Bron: Buurtprofiel Watersportbaan/Neermeersen 2022



Praktijkvoorbeeld - Metal workshop Dynamo in Zürich, ontworpen door Phalt architecten.

29 Uitbouw van socio-culturele werkingen

> prioriteit 2



De uitbouw van socio-culturele werkingen in de wijk brengt een nieuw aanbod voor bewoners dat hen toelaat op een andere manier aan vrijetijdsbesteding te doen, dat ontmoeting faciliteert, talenten van bewoners aanspreekt en de ontwikkeling ervan stimuleert. Het benadert de wijk en de bewoners vanuit een positieve blik en draagt bij tot een positief imago en fierheid.

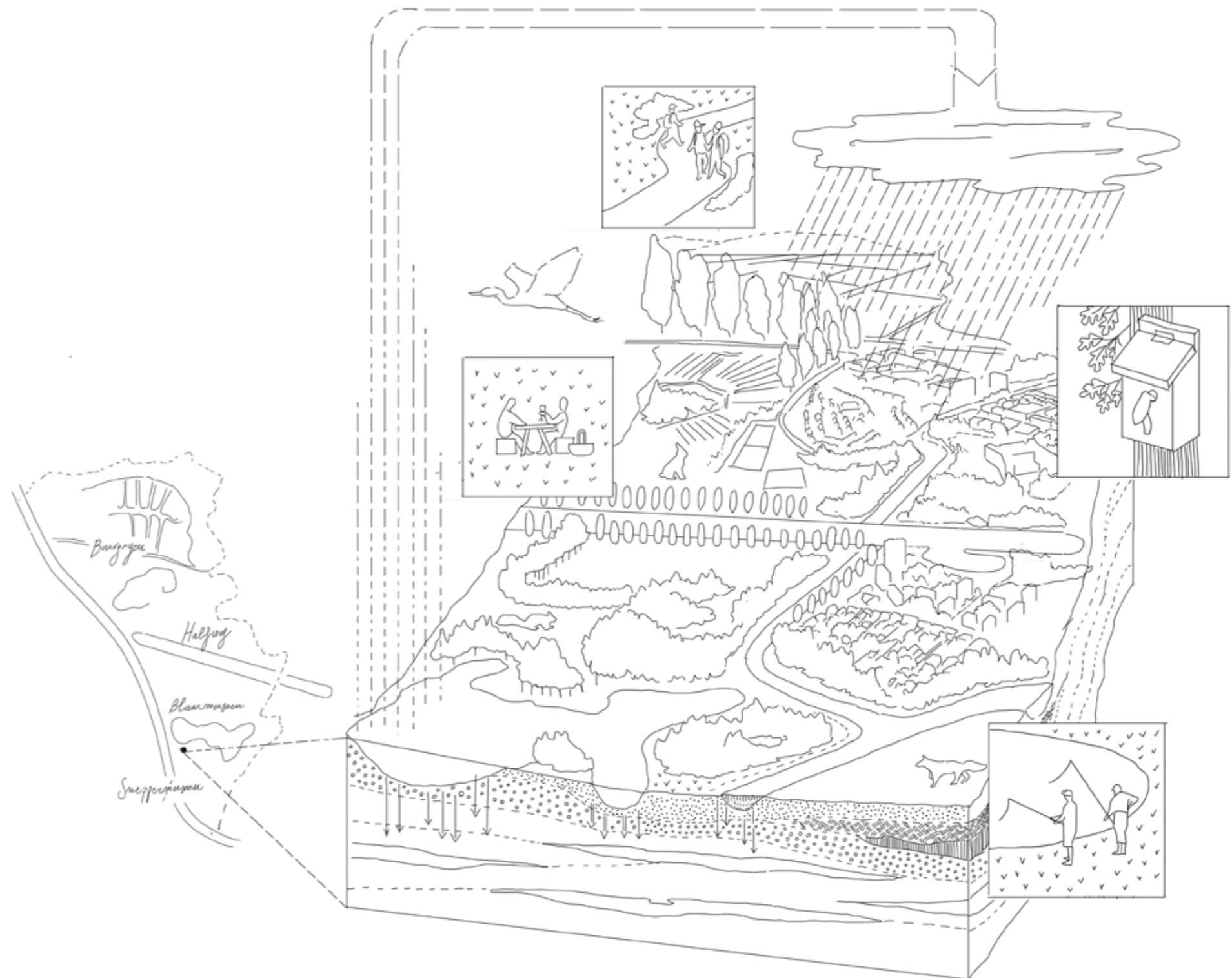


Praktijkvoorbeeld: Campus Atelier - actief in de omgeving rond de Watersportbaan.

WATER EN GROEN INZETTEN ALS BINDMIDDEL

AMBITIES

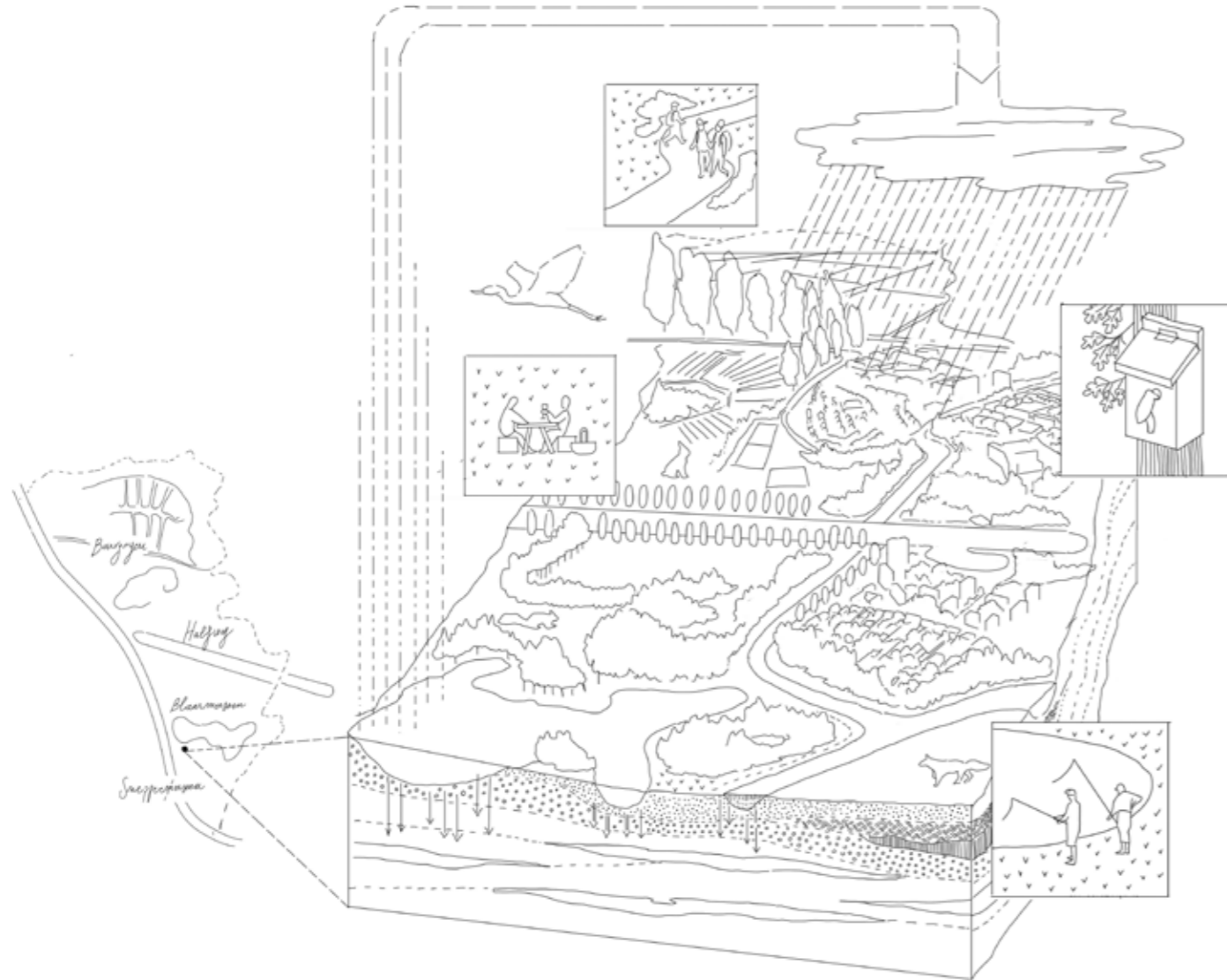
- Er is een globale visie voor de groen-blaue structuren, aansluitend bij de Groenklimaatas (GKA), met als doel om de waarde voor de buurtbewoners en bij uitbreiding alle Gentenaars te versterken (ontharding en vergroening, hitte-eiland bestrijding, verbeteren van de bodemkwaliteit, vermindering van fijn stof en geluid, herstellen van de biodiversiteit, enz.);
- De vijfde groenpool Bourgoyen-Ossemeersen, Blaarmeersen, Snepmeersen wordt versterkt wat tot een verhoogde biodiversiteit leidt. Aanvullend wordt gestreefd naar het maken van mentale, functionele en visuele relaties tussen bewoners en gebruikers van de Watersportbaan en de omgevende wijken met de groenblauwe structuur van de vijfde groenpool;
- Er is een herwaardering van de vele rollen en betekenissen die de Leie vervult: als Groenklimaatas (GKA), groen-blaue biotoop, luwteplek, aansluiting op trage wegen, enz.;
- Het water en groen maken opnieuw actief deel uit van de leef- en belevingswereld van bewoners en gebruikers;
- De randen van de Watersportbaan zijn aantrekkelijk ingericht en voorzien in sport- en verblijfsruimte. Rondom de Watersportbaan worden zoveel als mogelijk zachte en aantrekkelijke oevers en randen voorzien, met naast voldoende ruimte en benodigheden om te blijven (water)sporten, ook aandacht voor verblijfskwaliteit;
- Sport- en andere voorzieningen rondom de Watersportbaan keren zich niet langer met hun rug naar het water: bergingen en parkings worden strategisch gepositioneerd zodat iedereen weer kan genieten van zicht op en toegang tot het water.



30

Biotische en abiotische kenmerken als uitgangspunt

> prioriteit 1



Bij het opmaken van het plannen en het ontwerpen van de ruimte moet, vertrekkende vanuit de visies en ontwikkelingsplannen voor de 5e groenpool en de groenklimateas en de studies die in dit kader eerder werden uitgewerkt voor onder meer de Blaarmerse en park Halfweg, maximaal rekening gehouden worden met zowel de abiotische kenmerken van de projectsite (bodem en water) als met de biotische kenmerken (bestaand groen). Een aantal essentiële onderdelen van de groenblauwe structuur zoals de Blaarmerse en Park Halfweg zijn al uitgebreid bestudeerd

en verankerd in beheerplannen. De uitdaging ligt hem voornamelijk in de overige groene ruimte (het woon- en wijkgroen, de groene restruimtes in en buiten de campussen...) en in de tot groene ruimte omvormbare maar momenteel verharde ruimte. Deze ruimtes vragen bijkomend studiewerk om tot robuuste, kwalitatieve, ecologische en klimaatadaptieve openbare ruimte te komen waarbij aandacht dient te gaan naar hoe de groenblauwe ruimte kan bijdragen aan het creëren van een aangename leefomgeving in steeds extremere omstandigheden door toenemende droogte,

hittestress en piekbuien. Door dit uitgangspunt doorgedreven te integreren in de planvorming, telkens vanuit de bredere context van de groen-blauwe structuren in de omgeving, wordt zo werk gemaakt van de realisatie van de Groenklimateas 6 – De Leie en de groene recreatieve ring van het groenklimateassensysteem en verdere uitbouw van de vijfde groenpool als ecologische en functionele gehelen. Hierbij dienen de 6 ruimtelijke streefdoelen voor de groenklimateassen maximaal geïmplementeerd te worden:

1. In de GKA wordt bestaand groen maximaal behouden en versterkt en wordt er maximaal kwalitatief groen toegevoegd
De groenklimateassen worden robuuste, beleefbare groenblauwe structuren die ecologische verbindingen vormen tussen de stadskern en de open ruimte en zo de biodiversiteit verhogen.

2. We geven water een zichtbare plek in de GKA
In de groenklimateassen hebben de waterlopen een belangrijke functie als natuurverbinding voor fauna en flora, brengen waterlopen en andere waterpartijen verkoeling en krijgt hemelwater de kans om in de ondergrond te infiltreren.

3. Een groot aantal bomen vormen de airco's van de GKA en zorgen voor verkoeling
Bomen en ander opgaand groen brengen samen met waterpartijen verkoeling. Daarnaast zorgen ze voor schaduw zodat de groenklimateassen echte koelroutes kunnen worden. De bomen krijgen zowel bovengronds en ondergronds voldoende ruimte om groot en oud te worden.

4. Voetgangers en fietsers krijgen voorrang in de GKA
In de groenklimateassen krijgen actieve mobiliteitsvormen voorrang op gemotoriseerd verkeer

5. De stad krijgt een gezicht aan de GKA
Stedelijke functies en voorzieningen zijn makkelijk bereikbaar via een continue, herkenbare, veilige en beleefbare fiets- en wandelverbinding.

6. In de GKA wordt het aantal geparkeerde wagens stapsgewijs gereduceerd tot geen
Beleving, vergroening, water en fietsveiligheid geven we meer plaats door verharde ruimte (gefaseerd) aan te pakken.



Biologisch waardevolle structuren
Bron: Biologische waarderingskaart 2023



figuur die groenklimateas toont, in relatie tot groenpool

31 Opwaardering van de parkzone nabij Belvédère en de Jubileumblokken

> prioriteit 3



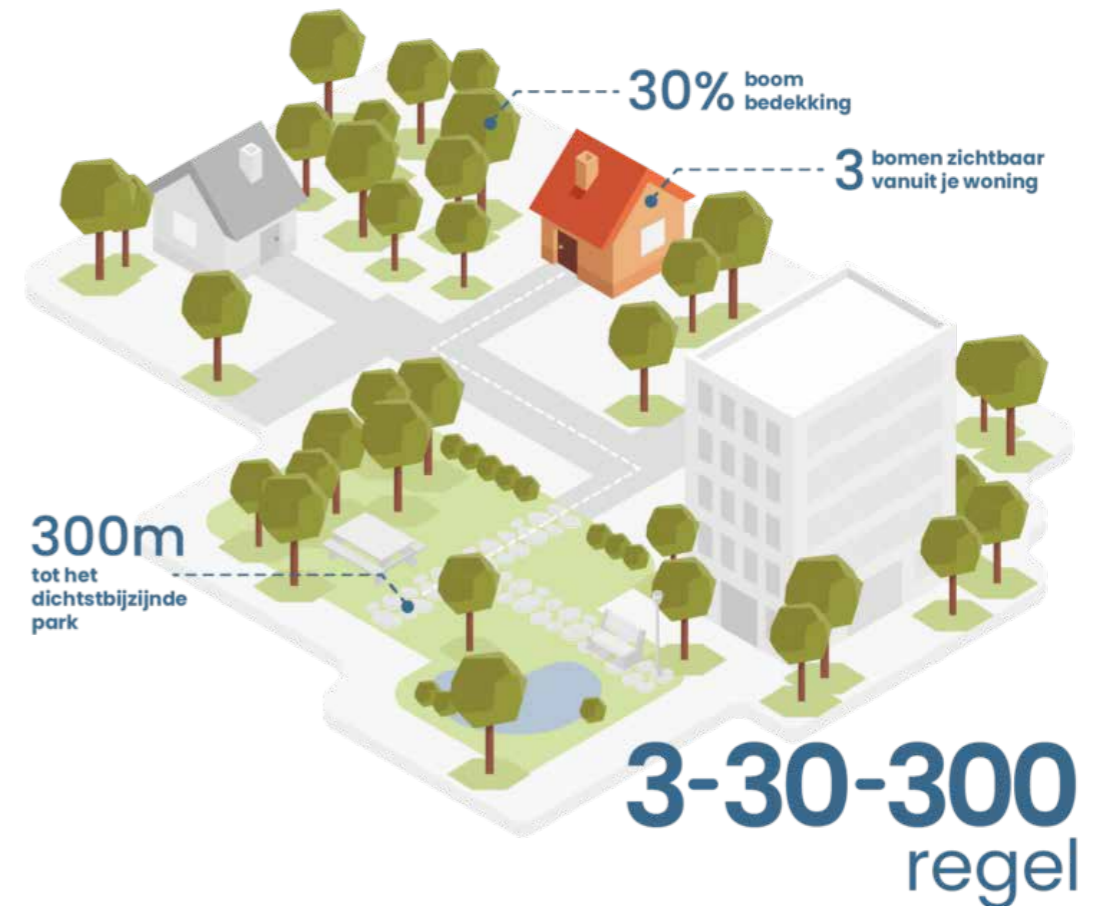
Ontwikkelen van de groenzones nabij Belvédère en de Jubileumblokken als wijkpark voor in eerste instantie de buurt en voor bezoekers en sportbeoefenaars in het gebied, rekening houdend met de mobiliteitsfuncties die doorheen deze gebieden lopen. Dit dient te worden meegenomen in de opmaak van het masterplan voor de sociale huisvesting en gekaderd binnen het inrichtingsplan voor de volledige publieke ruimte vanuit dit masterplan.



Praktijkvoorbeeld - Park "Taubenloch"- uniola/

32 Streven naar 30% beschaduwing door bomen in de publieke ruimte

> prioriteit 2

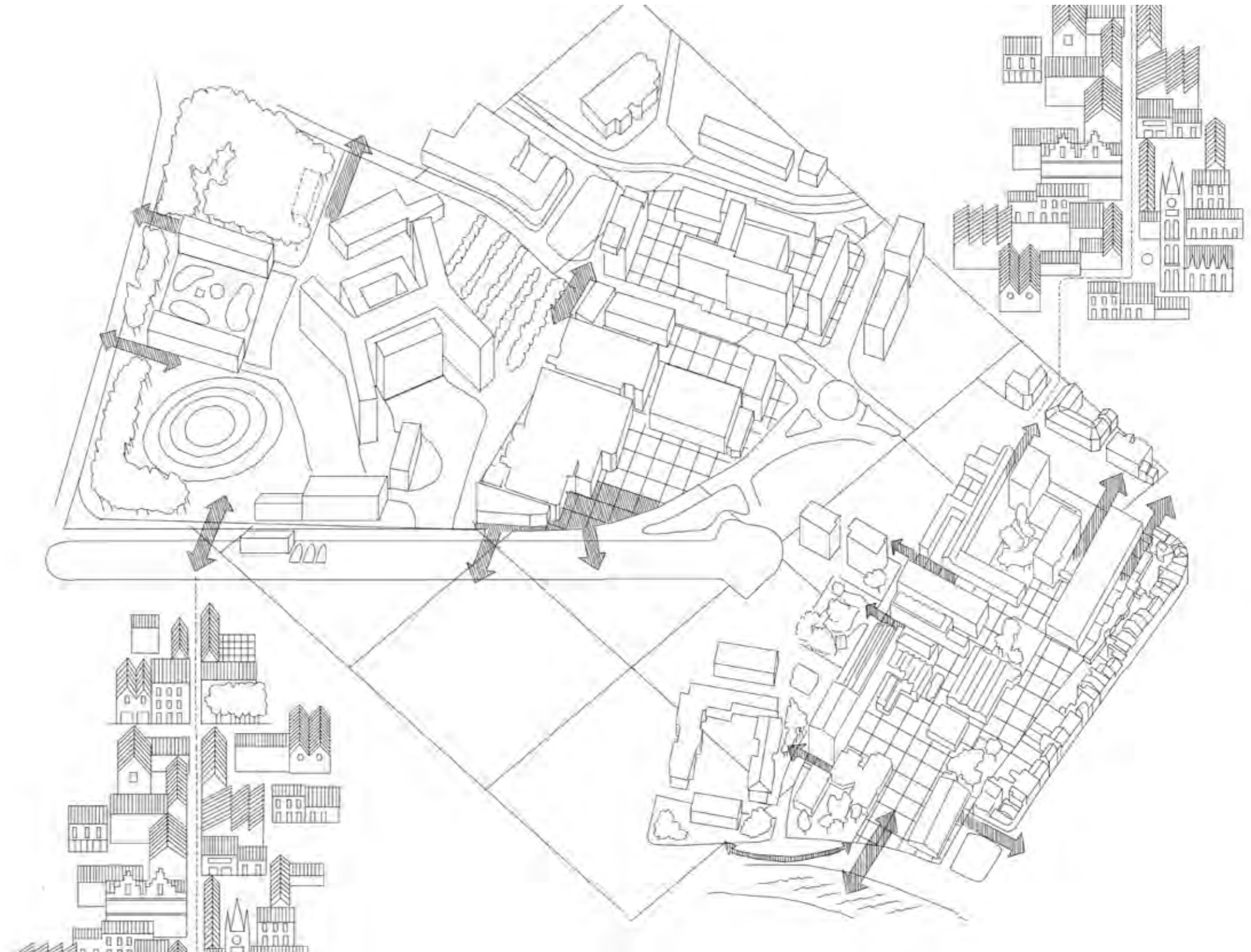


Bij de uitwerking van nieuwe ruimtelijke plannen voor de publieke ruimte in de omgeving Watersportbaan wordt binnen het totaalconcept en rekening houdend met de verschillende thematische doelstellingen 30% beschaduwing van de publieke ruimte door bomen vooropgesteld. Dit wordt na goedkeuring van het totaalconcept en bij de eigenlijke inrichting doorvertaald in uitvoering door gerichte aanplantingen waar nodig.

CAMPUSSEN OPENEN NAAR DE BUURT EN OMGEKEERD

AMBITIES

- De momenteel nog in zichzelf gekeerde onderwijs- sport- en ziekenhuiscampussen openen zich maximaal naar de buurt en fysieke en mentale barrières worden overwonnen;
- Er wordt zoveel als mogelijk en wenselijk ingezet op multifunctioneel ruimtegebruik: sporthallen, kantines en (solidaire) restaurants lenen zich hier het beste voor;
- Tijdens dalmomenten of sluitingsuren worden ook de buitenruimtes (speelplaatsen, binnentuinen, koeren, groene daken, parkings, enz.) zoveel als mogelijk gedeeld met de buurt;
- Een actief beheer en community management maakt de ambities voor open campussen waar in de praktijk. Dit gaat zowel om de aanstelling van beheerders en/of community managers voor elke afzonderlijke campus als om een ruimer netwerk of platform, gericht op afstemming en samenwerking voor het ruimere gebied van de Watersportbaan, over de grenzen van de eigen campus of voorziening heen;
- Er is een actieve informatiedeling tussen de verschillende lokale buurtactoren en bovenlokale spelers, zodat iedereen op de hoogte is van elkaars projecten, gemeenschappelijke doelstellingen worden geformuleerd, en samenwerking wordt bevorderd;
- Er zijn regelmatig initiatieven waarbij informele ontmoeting en uitwisseling ontstaat tussen de diverse gebruikers van de omgeving van de Watersportbaan (de sporters en coaches van de sportclubs, buurtbewoners, de docenten en de studenten van de onderwijscampussen, het ziekenhuispersoneel, enz.) om zo kruisbestuiving te realiseren en de kloof tussen bovenlokaal en lokaal gebruik te dichten.



33 Verhogen van de doorwaadbaarheid

> prioriteit 3

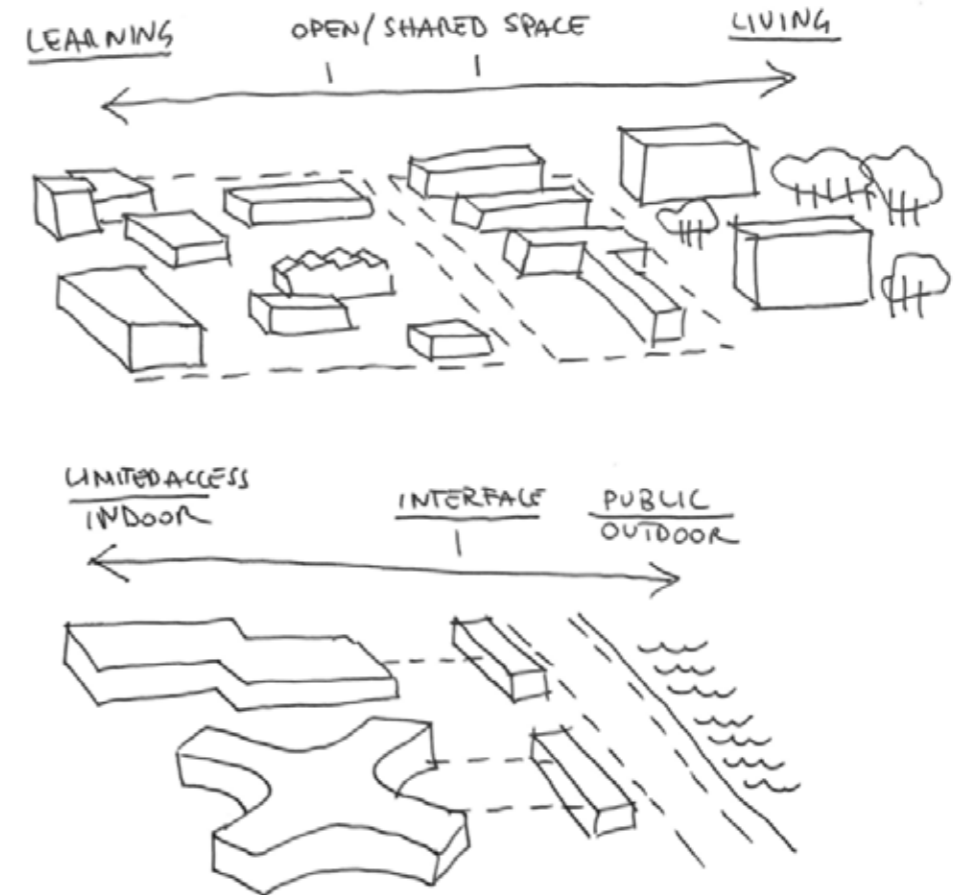


De omgeving rond de Watersportbaan is momenteel niet optimaal leesbaar en doorwaadbaar, wat zowel het dagelijkse leven als de bovenlokale verbinding met de wijk belemmert. Om deze uitdagingen aan te pakken, is een verbetering van de doorwaadbaarheid noodzakelijk. Korte-termijnkansen liggen bijvoorbeeld in de ontwikkeling van de Campus Offerlaan en

het gebied met de sociale huisvesting, waar het streefdoel een beter toegankelijke en overzichtelijke omgeving is. Ook de Campus Prins Filip en de Bollekensschool bieden mogelijkheden op langere termijn (cf. maximum scenario). De uitbouw van de groenklimateas helpt verder het verbinden van de verschillende functies in het gebied en van het gebied met de ruimere omgeving.

34 Drempels tot campussen verlagen

> prioriteit 2



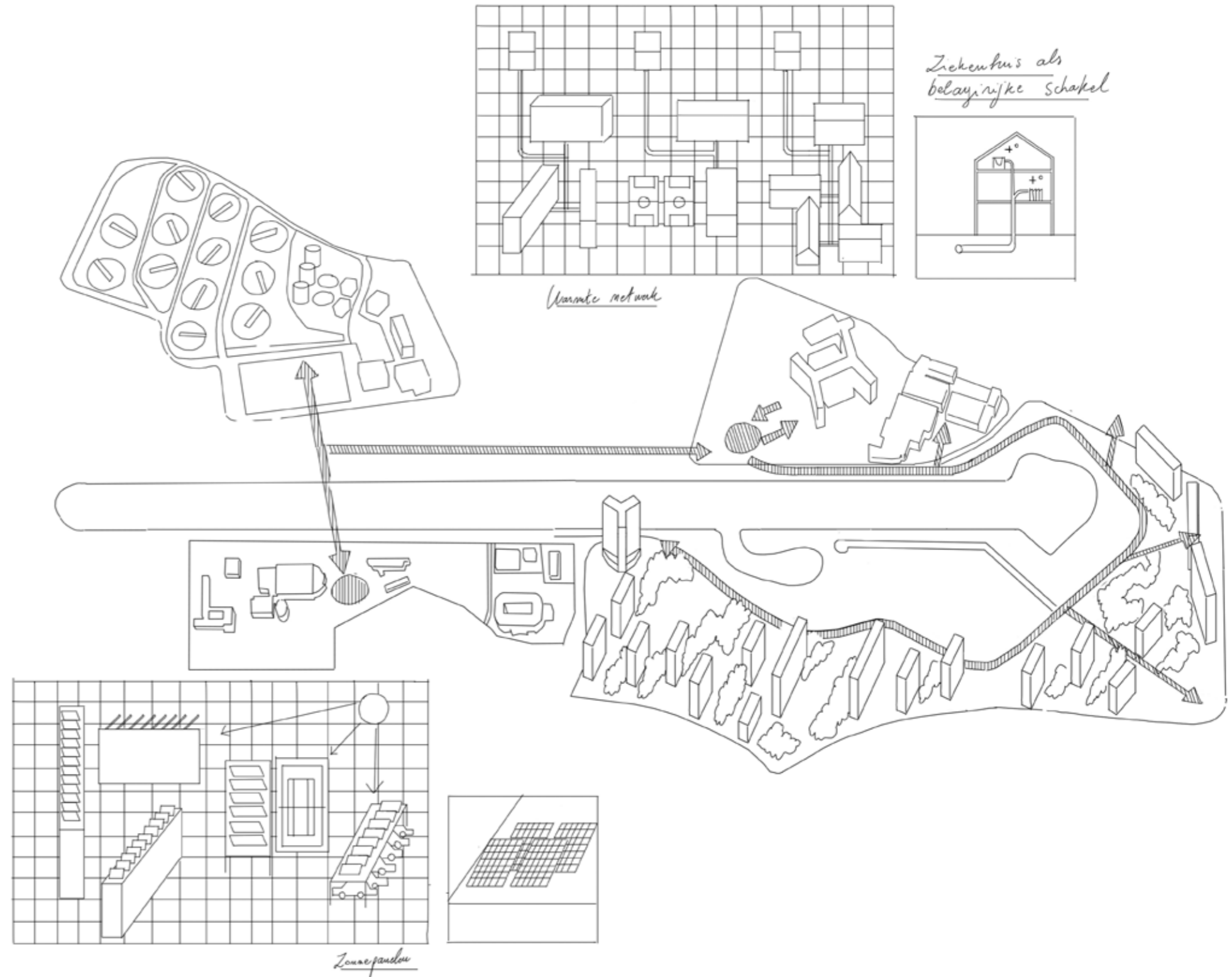
Ondanks de aanwezigheid van voorzieningen (bv. cafetaria) op vele campussen die ook nuttig zijn voor wijkbewoners, blijft de toegang tot deze faciliteiten vaak drempelig. Artevelde Hogeschool toont aan dat drempels verlaagd kunnen worden door het voorzien van sociale tarieven, aanstellen van een buurtanker (een contactpersoon die de link legt tussen campus en buurt, zowel op vlak van ruimtegebruik als op vlak van programmatie en elkaar versterkende en ondersteunende initiatieven), ruimtes ter

beschikbaar te stellen voor buurtwerkingen, actieve uitwisselingen met studenten te organiseren en aanwezig te zijn op de overlegfora in de wijk. Het doel is om nog meer in te zetten op het faciliteren van buurtbewoners om gebruik te maken van de campusvoorzieningen in het gebied, door middel van gerichte communicatie en afspraken met de campussen.

DE OMGEVING VAN DE WATERSPORTBAAN FOSSIELVRIJ EN VEERKRACHTIG MAKEN

AMBITIES

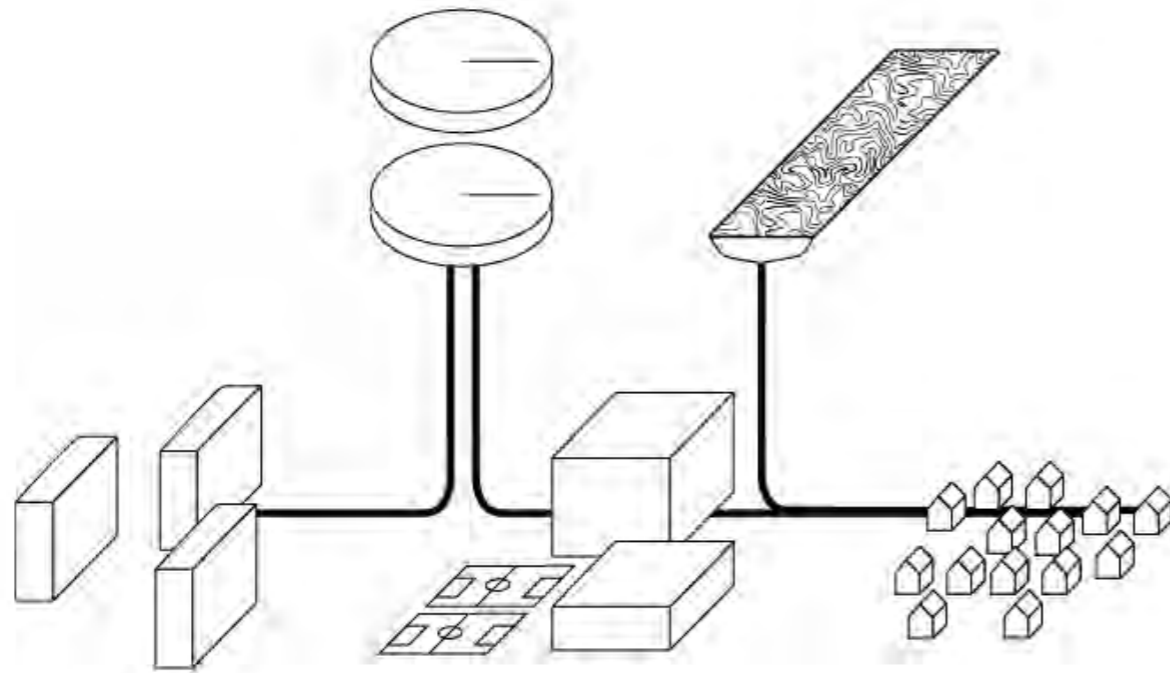
- Naast het betrekken van de grote energieaanbieders en -vragers wordt gewaakt over het mee laten aanhaken van minder kapitaalkrachtige partijen, zoals Thuispunt Gent
- Het comfortniveau van de gebouwen op de site wordt sterk verhoogd en de warmtevraag wordt sterk verminderd door renovatie van de bouwschil of sloop en heropbouw van de gebouwen, met aandacht voor beperking van de koudevraag
- Maximaal fossielvrije verwarming voor de hele wijk op basis van hernieuwbare warmtebronnen
- Onderzoek naar de uitbouw van betaalbare collectieve warmte-infrastructuur op basis van de lokale laagtemperatuur warmtebronnen (waterzuiveringsinstallaties Aquafin, Watersportbaan en Ringvaart), met aandacht voor ontzorging van de gebouwbeheerders en de bewoners
- Verder onderzoek naar de uitbreiding van deze duurzame energie-infrastructuur naar de omliggende wijken om ook daar bij te dragen aan het fossielvrij maken van de omgeving
- Maximale benutting van de gebouwen voor de productie van elektrische hernieuwbare energie: alle daken en waar mogelijk en haalbaar alle goed georiënteerde gevels
- Integratie van elektrische hernieuwbare energie in de omgeving waar mogelijk en gewenst, bijvoorbeeld op overblijvende rest ruimtes zoals parkings
- Delen van de lokaal geproduceerde energie over de wijk heen, bijvoorbeeld via een energiegemeenschap
- Bewustzijn van het aandeel van de elektrische energievraag dat niet lokaal zal geproduceerd kunnen worden



35

De potentie van riothermie maximaal benutten voor de hele omgeving

> prioriteit 2



De warmtecapaciteit vanuit riothermie is voldoende om naast Jan Palfijn ook de verschillende campussen én de sociale huisvesting van duurzame warmte te voorzien. Gezien de ruimtelijke voordelen van aantakking van deze functies op een warmtenet in verhouding tot andere duurzame technieken zoals geothermie of lucht/lucht, lucht/water warmtepompen, dient de volledige uitbouw van het warmtenet voorop gesteld, gefaciliteerd en gestimuleerd te worden. Afhankelijk van de configuratie, kan de realisatie volledig of in

onderdelen worden voorzien en waar nodig worden aangevuld met diverse types warmtepompen. De impact op bestaand groen en op potenties voor toekomstig robuust groen dient hierbij zoveel mogelijk beperkt te worden.



Quickscan Ingenium > energiepotentieel

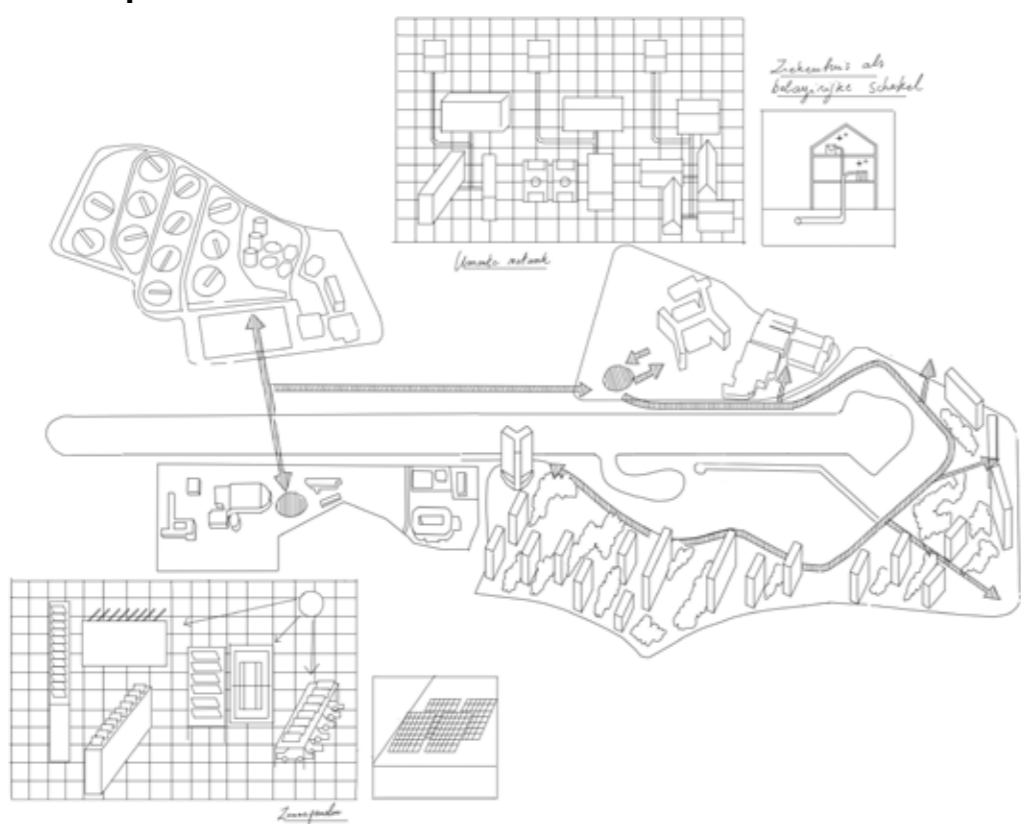


Quickscan Ingenium > Grootverbruikers

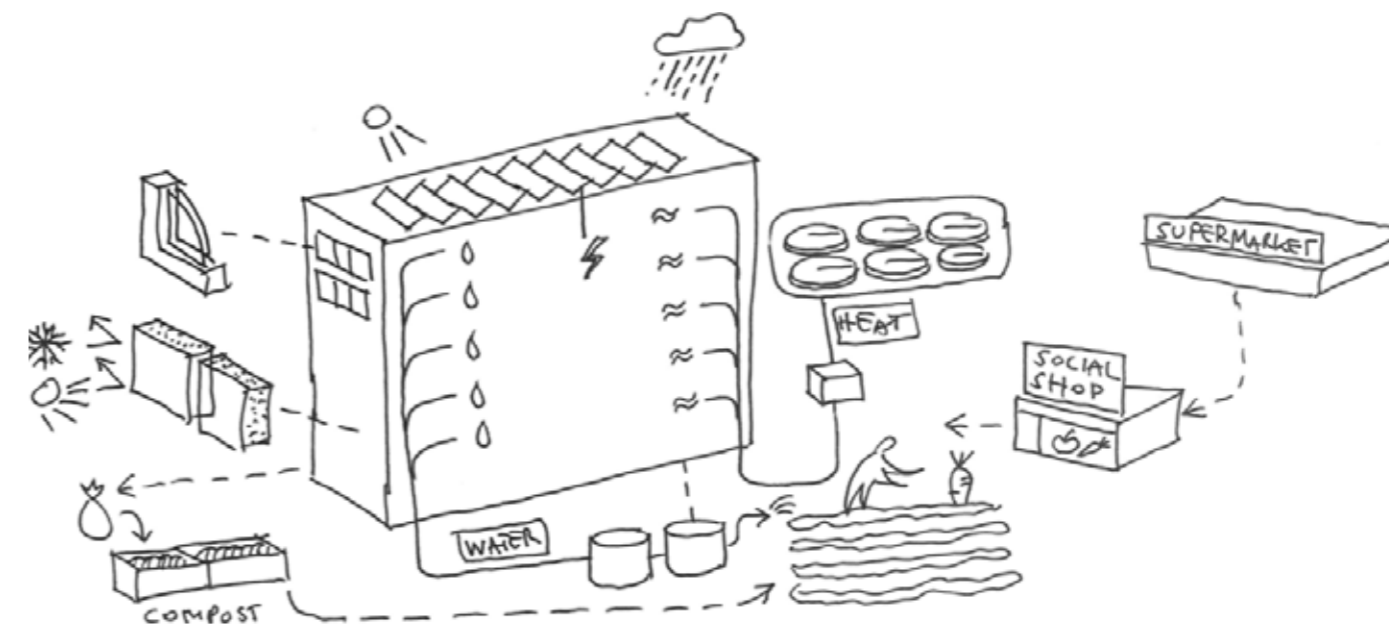
36

Verbeteren van de bouwschil en aandacht voor reductie van de warmte- en koeltevraag bij renovatie- en nieuwbouwprojecten, inclusief bewaken van de architecturale kwaliteit

> prioriteit 1



De reconversie van de sociale huisvesting omvat het verbeteren van de gebouwschil en het focussen op het verminderen van de koelvraag in renovatie- en nieuwbouwprojecten, evenals het bewaken van de architecturale kwaliteit. Een omschakeling van hoge naar lage temperaturen voor verwarming dient voorzien te worden.



Verbeteren van bouwschil en bewaken van de architecturale kwaliteit.

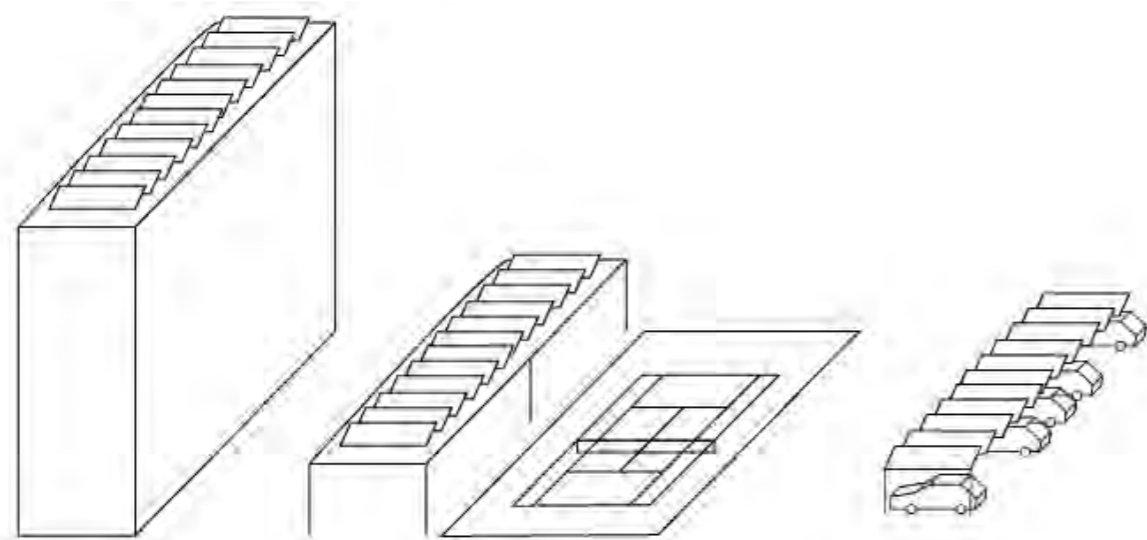


Praktijkvoorbeeld - Warmtecentrale en buurthuis - Haagse Warmte.

37

Inzetten op hernieuwbare elektriciteitsproductie

> prioriteit 2



Om de lokale elektriciteitsproductie te maximaliseren, dient bij planvorming en ontwerp en op bestaande gebouwen steeds onderzocht en nagegaan te worden hoe de inzet van PV panelen kan geoptimaliseerd worden.

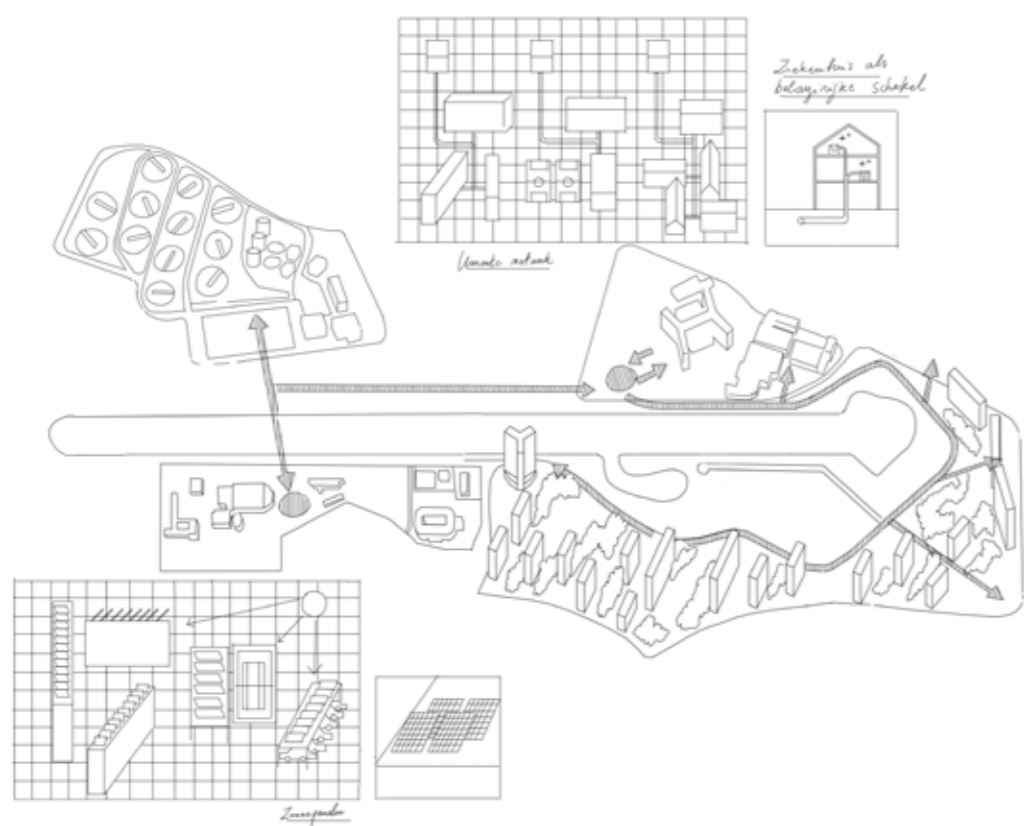


Praktijkvoorbeeld - Stad Leuven stimuleert zonnepanelen op appartementsgebouwen

38

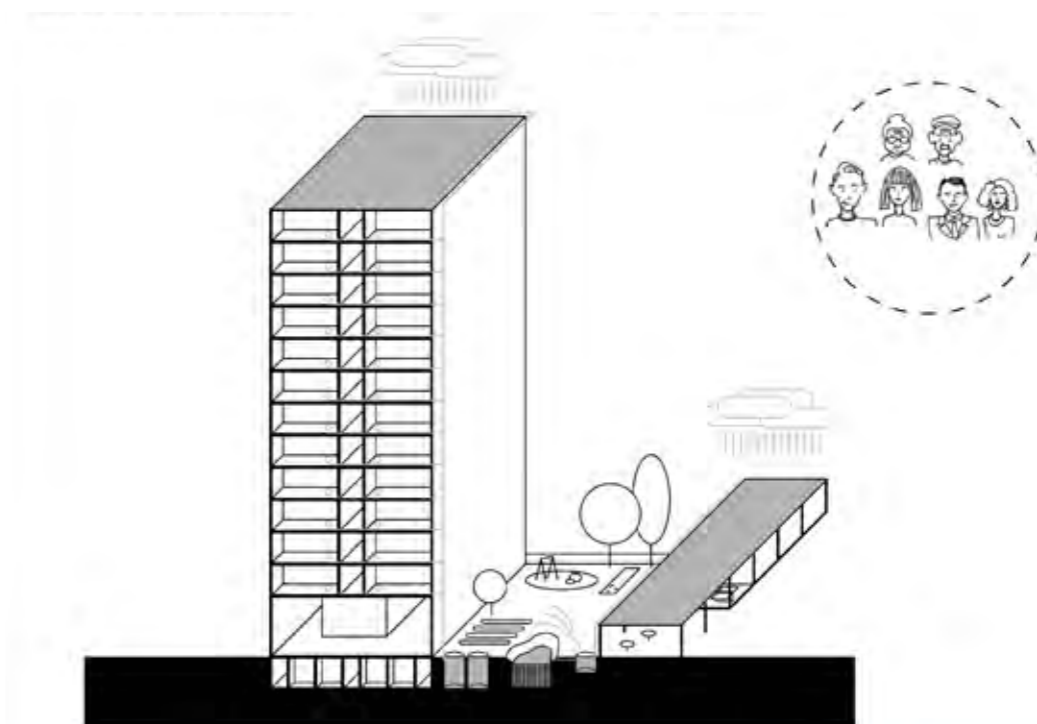
De transitie naar hernieuwbare energie aangrijpen als sociale hefboom

> prioriteit 3



De transitie naar hernieuwbare energie biedt kansen om bewoners en gebruikers van het gebied mee te nemen in een ruimer duurzaamheidsverhaal van waaruit wordt aangegeven wat ze zelf kunnen doen om de transitie mee vorm te geven, als aanvulling op het aanbod van de Energiecentrale. De Energiecentrale is het Gents adviespunt voor energiezuinig wonen en renoveren. Elke Gentenaar kan gratis beroep doen en de Energiecentrale inschakelen voor kleine en grotere renovatiekwesties: voor renovatieadvies aan huis, stapsgewijze

renovatiebegeleiding en inzicht in alle mogelijke renovatieleningen en -premies. Daarnaast zet de Energiecentrale om energiearmoede te voorkomen in op energiezuinig gedrag door middel van gratis energiescans en subsidies voor energiezuinige toestellen bij huurders en eigenaars met onvoldoende financiële slagkracht om te renoveren.

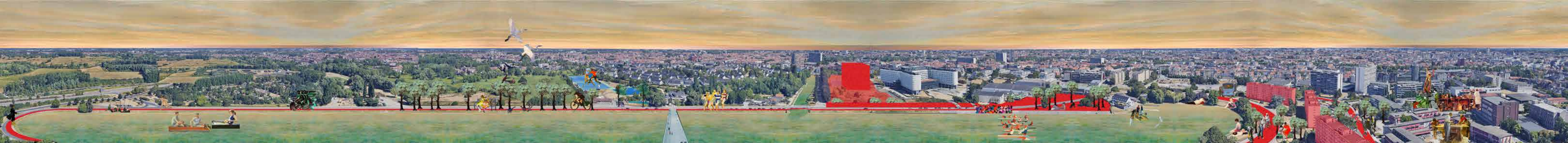


Activeren van bewoners rond het energietheema, bv. door een klusatelier.



Praktijkvoorbeeld - Dakparkschool BoTu in Rotterdam, ontworpen door Ooze.

VISIE MINIMUM SCENARIO



Collage Noordkant



Collage Zuidkant