

gent:

NR
1/2022

ED
LENTE

UITGAVE
JAARGANG 1

In deze niewsbrief

DE ARSENAALSITE, EEN RIJK VERLEDEN

DE ARSENAALSITE VANDAAG

TIJDELIJKE INVULLING

VISIE OP DE TOEKOMST

WIJKSTRUCTUURSCHETS



WOORD VOORAF

‘Het Arsenal’ maakt al heel lang deel uit van de wijk Moscou-Vogelhoek als werkplaats van de NMBS. Het is een grote site, die tot nu toe vooral afgesloten was van de wijk. De komende jaren komt daar verandering in. Als Stad Gent willen we je graag op de hoogte houden van wat er staat te gebeuren op deze site. Bovendien vinden we het belangrijk dat de Gentenaars - de buurtbewoners in het bijzonder - betrokken worden bij de toekomst van de Arsenalsite.

De Stad heeft al een toekomstvisie klaar voor de Arsenalsite. Mogelijks ben je hiervan al op de hoogte. Op de site kan een mix komen van woon-, werk- en stedelijke functies, waarbij de klemtoon op economie ligt, met respect voor het bouwkundig erfgoed. Als Stad vinden we het ook belangrijk dat de site een plek is waar de buurt zich welkom voelt en waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. In deze nieuwsbrief vertellen we welke stappen we al gezet hebben voor de tijdelijke invulling en de toekomstige ontwikkeling van de site.

Tegelijk maakte de Stad ook werk van een wijkstructuurschets, een visie op de toekomst van de hele wijk. Ook daarover lees je meer in deze nieuwsbrief.

Tot slot doen we een warme oproep om mee na te denken over hoe de buurt een plek kan krijgen op de site.

Veel leesplezier!

INHOUDSTAFEL

Woord vooraf	3
De Arsenalsite, een rijk verleden	4
De Arsenalsite vandaag	5
Tijdelijke invulling	6
Visie op de toekomst	7
Wijkstructuurschets voor Moscou-Vogelhoek	9
Tijdslijn	10
Meedenken en doen!	12

DE ARSENAALSITE, EEN RIJK VERLEDEN

In 2018 verhuisden de laatste activiteiten op de Arsenaal-site naar de nieuwe werkplaats in Melle. De Arsenaal-site (destijds gekend als de "Atelier Central de Réparation") stond in voor de herstelling van stoomlocomotieven en goederenwagens. Ze werd opgericht in 1881 en is daarmee de oudste Vlaamse spoorwegwerkplaats. Sinds de oprichting van de NMBS in 1926 was de Arsenaal-site in Gentbrugge in handen van de vervoersmaatschappij.

† VERANDERINGEN OP TIL

De werkplaats stond al enkele jaren leeg, vooraleer de NMBS overging tot de verkoop ervan. In samenspraak met de NMBS voerde de Stad Gent een conceptstudie uit. Die studie heeft als doel om de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied te verkennen. Op basis van deze studie keurde het college van burgemeester en schepenen in 2020 de strategische visie voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied goed. De NMBS gaf deze visie mee in het verkoopdossier. Toekomstige ontwikkelaars moeten rekening houden met deze visie. Je leest er meer over op pagina 7.

De komende jaren zal er heel wat veranderen op de Arsenaal-site. De 12 hectare grote site is bijzonder goed gelegen: dichtbij de E17 en de Brusselsesteenweg, en op een steenworp van Gent-centrum. Ze is vlot bereikbaar met zowel trein, tram als bus en kan zich verder ontwikkelen tot een belangrijk stedelijk knooppunt.

Zo'n ontwikkeling vergt echter tijd. Daarom zochten de NMBS en de Stad Gent een partner voor een tijdelijke invulling van de site. Zo kan de site in tussentijd al opengesteld worden om plaats te bieden aan bepaalde functies zoals bedrijven, sport en cultuur. In de zomer van 2021 stelde de NMBS, in samenwerking met de Stad Gent, de Gentse onderneming Revive aan als tijdelijke beheerder van 2022 tot eind 2025.

In oktober 2021 werd een verkoopovereenkomst gesloten met de Brugse vastgoedgroep Danneels, de gespecialiseerde bouw- en vastgoedgroep Group Monument en de investeringsmaatschappij Quva.



† OOG VOOR HET VERLEDEN

De Arsenaal-site kent een rijk verleden als herstelplaats. Meer dan 100 jaar kwamen arbeiders naar de site om stoomlocomotieven en goederenwagens te herstellen. Als Stad brengen we het verleden graag tot leven aan de hand van verhalen van voormalige werknemers. Zo streven we een nauwere betrokkenheid van de Gentenaars na.

Heb je op het Arsenaal gewerkt of ken je mensen die er gewerkt hebben en deel je graag je verhaal met anderen?

Neem contact op met wijkregisseur Nathalie Desmet!
Contactgegevens vind je achteraan in deze nieuwsbrief.

DE ARSENAALSITE VANDAAG

Er is misschien nog weinig verandering te zien op de Arsenaal-site, maar achter de schermen wordt er hard gewerkt. Zowel de definitieve ontwikkeling als de tijdelijke invulling vraagt heel wat voorbereiding. In wat nu volgt leggen we je helder uit waarover het gaat. Het verklaart meteen ook waarom het lang duurt vooraleer er iets beweegt op de site.

† SPELREGELS VOOR DE TIJDELIJKE INVULLING

De onderneming Revive bereidt momenteel de tijdelijke invulling voor. Dit gebeurt aan de hand van heel wat gesprekken met diverse partners: cultuurorganisaties, sportclubs (zoals een padel- of skateclub), maar ook partners die bezig zijn met bedrijvigheid zoals een brouwerij of bedrijven die nood hebben aan opslagruimte

Maar ook voor activiteiten binnen een tijdelijke invulling gelden er regels. Zo moet de tijdelijke invulling passen binnen de bestemming van het gebied. Vandaag zijn alleen gemeenschapsvoorzieningen, sportactiviteiten en bedrijven er toegelaten. Afwijkingen en uitzonderingen zijn beperkt mogelijk, mits het aanvragen van de juiste vergunningen. De tijdelijke invulling moet handelen met respect voor het erfgoed op de site en moet garanderen dat alles veilig kan verlopen.

Revive bereidt daarom alle vergunningen voor die nodig zijn om zowel gemeenschaps- en sportactiviteiten als economische activiteiten en nightlife te kunnen opstarten. Voor bepaalde evenementen of activiteiten zal Revive wel nagaan of er al vroeger kan gestart worden, als pop-up. Voor activiteiten die niet passen binnen de bestaande voorschriften zal een openbaar onderzoek nodig zijn. Revive brengt je hiervan tijdig op de hoogte.

Wat de mogelijke nightlifeactiviteiten betreft, is er ook een omgevingsvergunning nodig die moet verzekeren dat de milieu- (zoals geluidsnormen) en andere aspecten (zoals mobiliteit) gerespecteerd worden. Nightlife is bovendien enkel mogelijk binnen de tijdelijke invulling.

Functies zoals wonen, horeca en kleinhandel kunnen niet in de tijdelijke invulling. Voor horeca en kleinhandel kan er een uitzondering gemaakt worden, als ze ter ondersteuning zijn van sport-, cultuur- of economische activiteiten. Denk hierbij aan de cafetaria verbonden aan een sportclub.



† SPELREGELS VOOR DE DEFINITIEVE ONTWIKKELING

Voor de definitieve ontwikkeling van de Arsenaal-site is de opmaak van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) noodzakelijk. Een RUP is een ruimtelijk bestemmingsplan dat voor een bepaald gebied in de stad bepaalt welke functie het mag hebben: wonen, bedrijvigheid, groen, ...

Vandaag zijn namelijk enkel activiteiten zoals gemeenschaps- en sportvoorzieningen en bedrijven op de site toegelaten. Woningen, kantoren en bijvoorbeeld cafés en restaurants kunnen er niet. De Stad moet dus eerst de bestemming van de grond aanpassen en start daarom binnenkort met de opmaak van dit RUP. Ze gebruikt daarvoor de strategische visie als kader.

Een ruimtelijk uitvoerings- of bestemmingsplan legt een vrij lange administratieve weg af vooraleer het van kracht wordt. Het kan zo'n vier jaar duren omdat er heel wat zaken moeten onderzocht worden. Zo is er bijvoorbeeld een milieueffectenrapport (MER) nodig waarin de milieueffecten van de nieuwe bestemming worden onderzocht.

Belangrijk om te weten is dat je op minstens twee tijdstippen in het proces je mening en opmerkingen kunt formuleren over dit RUP:

- Voor elke nieuwe RUP-procedure is er een informatiemoment met een rondvraag. Het stadsbestuur wil je in een vroeg stadium de kans geven om mee na te denken en opmerkingen te geven. Dit eerste moment komt er nog aan in 2022.
- In een latere fase organiseert het stadsbestuur een openbaar onderzoek. Ook dan kun je officieel je opmerkingen kwijt.

Het is dus nog even wachten vooraleer de definitieve ontwikkeling van de Arsenaal-site kan beginnen. In tussentijd kan de site al opengesteld worden via een tijdelijke invulling.



VISIE OP DE TOEKOMST

Zoals je eerder in deze nieuwsbrief kon lezen voerde de Stad in samenspraak met de NMBS een conceptstudie uit om de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied te verkennen. Op basis van deze studie keurde het college van burgemeester en schepenen in 2020 de strategische visie voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied goed.

Op de site kan een mix komen van woon-, werk- en stedelijke functies met een klemtoon op duurzame economische ontwikkelingen en met respect voor het erfgoed op de site. 'Het Arsenaal' is erkend als waardevol industrieel erfgoed.

Dit betekent dat de site een ideale plek is voor startende (maak) bedrijven en succesvolle startende bedrijven (zogenaamde scale-ups) om te experimenteren, te testen en door te groeien. Daarnaast kan een beperkt deel van de economische ruimte ook ingenomen worden door duurzame, stedelijke logistiek. Denk hierbij aan cargobikes of elektrische voertuigen, kortom milieuvriendelijke transportmiddelen.

Maar de site moet meer zijn dan alleen een plek voor economie.

De plek moet leven en deel uitmaken van de wijk. Daarom kan er ook ruimte komen voor diverse vormen van wonen waarvan minstens 20% sociale woningen en minstens 20% budgethuurwoningen. Daarnaast is er plaats voor een extra aanbod rond opleidingen, sport en cultuur.

Er gaat ook aandacht naar de Arsenaalsite als een plek van samenkomst en samenwerking voor de ruimere buurt. Denk daarbij aan het meervoudige gebruik van ruimtes, gedeelde vergaderruimtes, enzovoort. Ontharding, nieuwe pleinen en publieke groenzones staan ook op het programma. Het nieuwe stadsdeel moet een goede aansluiting hebben met de omliggende woningen.

De conceptstudie en de visienota vind je op

www.stad.gent/moscou-vogelhoek/over-de-wijk-moscou-vogelhoek

TIJDELIJKE INVULLING

Zodra het kan, gaat Revive van start met de tijdelijke invulling. Het is nog even wachten op de juiste vergunningen. Bovendien moet de site veilig en toegankelijk gemaakt worden. Zet alvast **19 maart 2022** in je agenda. Dan organiseert Revive een **infomoment** voor de buurt. Je krijgt hiervoor een uitnodiging in de bus.



Dit beeld toont één mogelijke invulling voor de Arsenaalsite en dit op basis van ontwerpend onderzoek in de conceptstudie.

Het definitieve ontwerp kan én zal er anders uitzien. Elke ontwikkeling zal moeten passen binnen de strategische visie van de Stad Gent voor dit stadsdeel.



WIJKSTRUCTUURSCHETS VOOR MOSCOU-VOGELHOEK

De Arsenaalsite maakt natuurlijk deel uit van de wijk Moscou-Vogelhoek. De Stad maakte de afgelopen twee jaar ook werk van een visie voor de volledige wijk. Deze visie krijgt vorm in de zogenaamde 'wijkstructuurschets'. Een wijkstructuurschets toont hoe jouw wijk zich in de toekomst kan ontwikkelen: **wat zijn de beste plaatsen voor nieuwe voorzieningen, voor meer groen, voor veilige fiets- en voetgangersverbindingen, waar is ruimte voor nieuwe woningen, ...?**

De opmaak van wijkstructuurschetsen volgt uit de structuurvisie 'Ruimte voor Gent'. Dat strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke krachtlijnen uit voor 2030 en daarna.

Met de wijkstructuurschets willen we meer samenhang brengen tussen bestaande en toekomstige projecten. Zo bewaakt de wijkstructuurschets een evenwichtige herinvulling van de verschillende spoorplaatsen in Moscou-Vogelhoek. **Het plan is opgemaakt samen met wijkbewoners. Op die manier is het ook in de toekomst aangenaam leven in je wijk.**

De wijkstructuurschetsen vind je op www.stad.gent/wijkstructuurschetsen



TIJDSLIJN

2020:

de Stad Gent voerde in samenwerking met de NMBS een conceptstudie uit voor de Arsenaalsite

Februari 2021:

op basis van de conceptstudie bepaalde het college van burgemeester en schepenen de visie op de verdere ontwikkeling.

Voorjaar 2021:

deze visie werd door de NMBS toegevoegd aan het verkoopdossier van de site.

Zomer 2021:

de NBMS stelde de site te koop

Juni 2021:

de NMBS deed ook een oproep voor de tijdelijke invulling van de site

Augustus 2021:

Revive werd gekozen als beheerder voor de tijdelijke invulling

Oktober 2021:

de NMBS sluit de verkoopovereenkomst voor de verkoop van de Arsenaalsite

Maart 2022:

infomoment door Revive over de tijdelijke invulling





W.v.: Mieke Hildebrecht - agenten wijksector - stad wijk, Beiermarkt - 9000 Gent - 2022 - 0016

MEEDENKEN EN DOEN!

Wil je mee nadenken en bouwen aan een nieuwe buurtplek op de Arsenaal-site? Heb je zelf ideeën of ben je spreekbuis voor een groep bewoners of je eigen straat? Neem dan zeker contact op met Nathalie Desmet (wijkregisseur) of Nele Vanhooren (programma-communicator) en we kijken samen hoe we verder gaan.

We ontvingen al heel wat signalen en ideeën die we graag, samen met jullie, verder uitwerken.

MEER INFORMATIE?

Zit je met vragen of wil je op de hoogte blijven van de nieuwe ontwikkelingen van de Arsenaal-site, dan kan je steeds contact opnemen met je wijkregisseur Nathalie Desmet van de Dienst Beleidsparticipatie of Nele Vanhooren, van de Dienst Stedelijke Vernieuwing per e-mail of telefoon. We organiseren ook een aantal zitdagen in de wijk. We staan je er graag te woord.

Daarnaast kan je steeds de meest recente informatie vinden op onze website www.stad.gent/moscou-vogelhoek. Klik op 'Over de wijk Moscou-Vogelhoek'.

CONTACT

Nathalie Desmet

Tel. 09 266 82 53 - nathalie.desmet@stad.gent

Nele Vanhooren

Tel. 09 266 82 37 - nele.vanhooren@stad.gent

ZITDAGEN

Dinsdag 22 maart van 15 tot 17 uur tijdens het open ontmoetingsmoment in buurthuis De Porre.

Woensdag 23 maart van 16 tot 18 uur in het Wijkcentrum De Porre.

Vrijdag 11 en 18 maart van 16 tot 19 uur in Santo tijdens de lokaalmarkt.