

gent:

NR
2/2023

ED
ZOMER

UITGAVE
JAARGANG 2

Schrijf je in
**PARTICIPATIE
WEEK**

16 - 18 - 21
september

In deze
nieuwsbrief

RUP SPOORWEGSITES

DE ARSENAALSITE

UITNODIGING PARTICIPATIEWEEK



INHOUDSTAFEL

Woord vooraf	3
Naar een samenhangend verhaal: RUP spoorwegsites	4
Ondertussen op de Arsenaal-site	8
Tijdslijn	10
Meedenken!	11



WOORD VOORAF

Sporen, werkplaatsen en treinwagons van de NMBS maken al heel lang deel uit van de wijk Moscou-Vogelhoek. De Stad Gent dacht al enige tijd na over de toekomst van de Arsenalsite en hoe ze ontwikkeld kan worden. De verkoop van de Arsenalsite aan het Consortium 3PK zorgde ervoor dat alles in een stroomversnelling kwam. **De Arsenalsite is bovendien niet de enige spoorwegsitede in de wijk. Zo zijn er nog 3 andere sites: de Werkhuizensite, de Congobundel en het beboste terrein ten westen van Moscouviaduct (ook gekend als het spoorwegbosje).**

Voor de Arsenalsite heeft de Stad al een toekomstvisie klaar. 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. De site moet ook een plek zijn waar de buurt zich welkom voelt en waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Maar ook over de andere spoorwegsites moet er nagedacht worden. Als Stad vinden we het belangrijk dat er een toekomstvisie is voor de 4 sites samen.

Om deze toekomstvisie te realiseren is de opmaak van een **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, De vier spoorwegsites maken onderdeel uit van het RUP.

Als Stad Gent willen we je graag op de hoogte houden van de ontwikkelingen in je wijk. Bovendien vinden we het belangrijk dat de Gentenaars - de buurt in het bijzonder - betrokken worden bij de toekomst van de spoorwegsites.

In deze nieuwsbrief geven we je meer info over **welke stappen er ondertussen werden gezet voor de procedure voor het opmaken van het RUP, de tijdelijke invulling op de Arsenalsite en toekomstige ontwikkeling van 'Het Arsenal'.**

Tot slot nodigen we je graag uit op onze wandeling en gesprekstafels in september. Je leest er alles over in deze nieuwsbrief.

Veel leesplezier!



NAAR EEN SAMENHANGEND VERHAAL: RUP SPOORWEGSITES

Voor de definitieve ontwikkeling van de Arsenalsite 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 enkel activiteiten zoals gemeenschaps- en sportvoorzieningen en bedrijven op de Arsenalsite toegelaten. Woningen, kantoren en bijvoorbeeld cafés en restaurants kunnen nu er nu niet. De Stad moet dus eerst de bestemming van de grond aanpassen.

Tegelijkertijd is 'Het Arsenaal' niet de enige spoorwegsitede Werkhuisensite, de Congobundel en het spoorwegbosje zijn sites die de wijk Moscou-Vogelhoek typeren. **Door de toekomst van deze 4 spoorwegsites samen te bekijken, kan er een ruimtelijke en programmatorische samenhang gecreëerd worden.** De Stad Gent wil dit doen met aandacht voor de draagkracht van de wijk Moscou-Vogelhoek, in overleg met de eigenaars van de sites én met de buurt.

De Stad Gent legt de krachtlijnen voor de toekomst van de sites vast in een ruimtelijk uitvoerings- of bestemmingsplan. De opmaak van dergelijk plan 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.

Het RUP houdt ook rekening met de conceptstudie voor de Arsenalsite en de wijkstructuurschets voor Moscou-Vogelhoek. Ook voor de Werkhuisensite en de Congobundel werkt de Stad aan een visie. In dat kader gebeurde er in het voorjaar 2023 een aantal luisterdagen met de betrokken stadsdiensten en een moment met de buurt in functie van de toekomst van die twee sites.

CONCEPTSTUDIE ARSENAALSITE



Dit beeld toont één mogelijke invulling voor de Arsenalsite en dit op basis van ontwerp 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.

De Stad voerde in samenspraak met de NMBS een conceptstudie uit om de ontwikkelingsmogelijkheden van de Arsenalsite te verkennen. Op basis van deze studie keurde het college van burgemeester en schepenen in 2020 de strategische visie voor de toekomstige ontwikkeling van de site goed. De NMBS gaf deze visie mee in het verkoopdossier. Toekomstige ontwikkelaars moeten rekening houden met deze visie.

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 Arsenal' is erkend als waardevol industrieel erfgoed.

Dit betekent dat de site een ideale plek is voor startende (maak)bedrijven en scale-ups (succesvolle startende bedrijven) 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. Tot slot is er ook ruimte voor kantoren.

Maar de site moet meer zijn dan alleen een plek voor economie. De plek moet ook na de werkuren leven en moet deel uitmaken van de wijk.. Daarom kan er ook ruimte komen voor diverse vormen van wonen met onder andere minstens 20% sociale woningen en minstens 20% budgethuurwoningen. Daarnaast is er ook ruimte voor een extra aanbod rond opleidingen, sport en cultuur.

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

De conceptstudie en de visienota vind je op de website van de Stad Gent:

<https://stad.gent/nl/moscou-vogelhoek/over-de-wijk-moscou-vogelhoek>



WIJKSTRUCTUURSCHETS

De Stad maakte de afgelopen twee jaar ook werk van een **visie op de volledige wijk Moscou-Vogelhoek**. Deze visie resulteerde in de zogenaamde 'wijkstructuurschets'. Deze werd in september 2022 goedgekeurd. 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?

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

Je vindt alle informatie op www.stad.gent/wijkstructuurschetsen

WERKHUIZENSITE EN CONGOBUNDEL

De Werkhuisensite en de Congobundel zijn nog in eigendom van NMBS en Infrabel. Ze worden deels gebruikt voor de exploitatie van het spoor en als opslagplaats. NMBS en Infrabel onderzoeken momenteel de toekomst van deze sites: zijn deze sites nog noodzakelijk in de exploitatie en beheer van het treinverkeer en het spoorwegennetwerk?

Als Stad willen we nu al nadenken over welke toekomstige ontwikkelingen nog mogelijk zijn mochten NMBS en Infrabel (delen van) de site verlaten. Net zoals voor de Arsenaalsite willen we een visie vooropstellen.

Hierbij vertrekken we vanuit de visie uit de wijkstructuurschets waarbij de Werkhuisensite ruimte biedt voor meer sociale en budgethuurwoningen. Verder wordt bij een eventuele herontwikkeling van de sites ook ruimte gezocht voor voorzieningen voor de buurt, een wijkpark en een 'sportief ingerichte open ruimte'.

Welke input kregen we van de buurt?

Deze insteken uit de wijkstructuurschets vormden de basis voor de gesprekstafels met buurtbewoners in mei 2023. Hierbij moeten we rekening houden met de ruimte die NMBS en Infrabel zelf nog wensen te houden voor het spoorverkeer en de exploitatie van de sporen. We gingen dieper in op vragen rond verdichting en hoger bouwen, welke woningtypes wenselijk zijn en hoe we kunnen zorgen voor betaalbaar wonen. Ook de vraag welke bijkomende buurtfuncties nodig zijn in de wijk kwam aan bod. We dachten na hoe we deze spoorwegsites toegankelijker kunnen maken vanuit de wijk en de ruimere omgeving.

Uit deze gesprekken bleek een grote nood aan voorzieningen. Het woonaanbod kan toenemen, mits er voldoende aandacht is voor betaalbaar wonen (sociale en budgethuurwoningen) én de buurtvoorzieningen meegroeien. De buurt beklemtoont de nood aan een bijkomend wijkpark, bij voorkeur op de Werkhuisensite. Ook een multifunctionele overdekte ruimte die de rol van Santo, de buurtontmoetingsplek die tijdelijk huisvest in de voormalige brandweerpost, op termijn kan overnemen, is een wens.

De Stad Gent werkt nu verder op deze insteken en wil zo komen tot een visie op de toekomst van deze sites. Deze visie vormt dan voor de Werkhuisensite en de Congobundel de basis voor het RUP.



'SPOORWEGBOS'

Aan de Hundelgemsesteenweg ligt nog een vierde terrein in eigendom van de NMBS. Dit terrein is zo'n 2,5 ha groot en is voor ongeveer de helft bebost. Het terrein is gelegen in woongebied.

De NMBS wenst het terrein te verkopen. Thuispunt Gent, de woonmaatschappij actief in het Gentse, wenst op het braakliggende deel van het terrein sociale woningen te bouwen en startte daarom een onteigeningsprocedure op.

De Stad Gent ondersteunt het idee om sociale woningen op het terrein te bouwen en pleit voor het behoud van het bestaande bosje op het terrein. De Stad Gent wil ook ruimte vrijwaren zodat op termijn de fietssnelweg F44/F2 (Brussel-Gent) langs het spoor kan aangelegd worden.

<https://fietssnelwegen.be/fietssnelwegen/F44>



Hoe past deze informatie in de RUP-procedure?

Alle voorgaande studies in het kader van de toekomstvisie op de spoorwegsites, de wijkstructuurschets en de gespreken met bewoners dienen als inspiratie voor de startnota die aan het begin van de RUP-procedure wordt opgesteld. Deze nota bepaalt de doelstellingen, de krachtlijnen en de grenzen van het RUP.

Tijdens een officiële raadpleging kunnen bewoners, experts en geïnteresseerden hun opmerkingen en ideeën op de startnota meegeven aan de Stad.

Meedenken

Alle informatie die de Stad ondertussen verzamelde om een goed onderbouwd RUP te maken, willen we graag voorleggen en aftoetsen aan de buurtbewoners, buurtorganisaties en experts vanuit verschillende thema's zoals mobiliteit, cultuur, wonen, economie, etc.

Daarom organiseren we in september verschillende participatiemomenten.

Lees er alles over verder in deze nieuwsbrief.

ONDERTUSSEN OP DE ARSENAALSITE

Er is misschien nog weinig verandering te zien op de Arsenaaalsite, maar er werd al hard gewerkt om de site toegankelijk en veilig te maken. 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.

Tijdelijke Invulling

Dit jaar zullen op de voormalige NMBS-site Het Arsenal in Gentbrugge enkel maar beperkte tijdelijke activiteiten of evenementen kunnen worden georganiseerd. Na een evaluatie in functie van de verdere inrichting van meerdere gebouwen en terreinen op de site bleek dat de **werken om alles veilig en toegankelijk te maken veel ingrijpender zijn dan aanvankelijk voorzien**. Daarvoor zijn ook meer administratieve documenten en vergunningen nodig. En dat vraagt extra tijd, meer middelen en veel geduld. **Op de eerder vrijgegeven delen van Het Arsenal blijven organisaties en activiteiten wel mogelijk.**

Oorspronkelijk was het de bedoeling om vanaf de lente 2023 nieuwe activiteiten op de site te laten doorgaan. Arsenal 3PK was daarom in het voorjaar gestart met aanpassingswerken op het terrein. Zo werd er veel puin geruimd, grote betonvlaktes onthard om groenzones in te zaaien, ramen en poorten hersteld en kregen gevaarlijke putten een vaste afdichting.

Tijdens een aantal bezoeken van alle betrokken diensten bleek echter dat er nog een groot aantal bijkomende werken nodig zijn in functie van o.a. de stabiliteit en de algemene toegankelijkheid. Zolang deze werken niet zijn uitgevoerd, kan het betredingsverbod voor het grootste gedeelte van Het Arsenal niet opgeheven worden.

Dat betekent dat in de komende maanden nog geen groot-schalige semi-permanente activiteiten op Het Arsenal kunnen doorgaan.

Arsenal 3PK maakt een analyse van alle noodzakelijke voorbereidende werken en beslist dan wat zal worden uitgevoerd binnen welke termijn. Daarna wordt opnieuw bekeken welke grotere tijdelijke invulling haalbaar is en welke organisaties er mogelijk zijn.

Verwacht wordt dat eventuele werken op het grootste deel van Het Arsenal in september opnieuw kunnen worden opgestart.

Masterplan voor de definitieve ontwikkeling

Ondertussen werken de eigenaars van Het Arsenal verder aan een masterplan voor de ontwikkeling van 'Het Arsenal'. Zij worden hierbij ondersteund door een team van experts onder leiding van B-City, een stedenbouwkundig bureau gespecialiseerd in stadsontwikkelingsprojecten.

In het straatbeeld zal je het logo van de site binnenkort meer zien opduiken en er is ook een website waar je de ontwikkelingen op de voet kan volgen. Je vindt er ook alle contactgegevens mocht je vragen hebben over Het Arsenal. Website: <https://hetarsenaal.gent>

Op uitnodiging van de Stad Gent zal Arsenal 3PK in gesprek gaan met de buurt en met experts over de eerste scenario's die op tafel liggen voor de ontwikkeling van Het Arsenal tot een levendige stadswijk.



TIJDSLIJN

WAT IS ER AL GEBEURD?

2020:

de Stad Gent voerde in samenwerking met de NMBS een conceptstudie uit.

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 verkoopsdossier van de site.

Oktober 2021:

De NMBS sluit de verkoopsovereenkomst voor de verkoop van de Arsenaal-site met het consortium Arsenaal 3PK.

Voorjaar 2022:

3PK start met grondige opkuis van de site.

September - midden oktober 2022:

Korte tijdelijke invulling door vzw Cultuurplatform op voorste deel van de site + goedkeuring Wijkstructuurschets door college van burgemeester en schepenen.

Najaar 2022 - 2023:

Verdere opkuis van de totale site met oog op start van langdurige tijdelijke invulling.

WAAR STAAN WE NU?

Zomer en najaar 2023: haalbaarheidsstudie en synthesenota ifv Werkhuizensite en Congobundel.

September 2023: spoorwandeling en gesprekstafels om startnota te voeden met noden en wensen van diverse stakeholders.

2023: opmaak procesnota en startnota in kader van opmaak RUP + scenario-onderzoek ifv masterplan Arsenaal-site.

WAT KOMT ER AAN?

Begin 2024: goedkeuring Start- en procesnota RUP

Voorjaar 2024: raadpleging en adviesvraag startnota RUP

Voorjaar en zomer 2024: opmaak en goedkeuring scopingnota RUP





ZITTEN WE OP HET JUISTE SPOOR? KOM NAAR **DE PARTICIPATIEWEEK!**



Alle informatie die de Stad ondertussen verzamelde om een goed onderbouwd RUP te maken, willen we graag voorleggen en afoetsen aan de buurtbewoners, buurtorganisaties en experts vanuit verschillende thema's zoals mobiliteit, cultuur, wonen, economie, etc.

In deze nieuwsbrief kon je al heel wat informatie lezen. Tijdens de participatieweek gaan we hier verder op in. Dit doen we aan de hand van verschillende momenten. Wil je mee nadenken, heb je zelf ideeën of ben je spreekbuis voor een groep bewoners of je eigen straat? Kom dan naar de wandeling en de gesprekstafels in functie van het RUP Spoorwegsites en het Masterplan voor de Arsenaal site.

PRAKTISCHE INFO

Spoorwandeling

Wanneer? Zaterdag 16 september 2023 om 10u en 13u30

Waar? Start aan Santo, Peter Benoitlaan 78/80, 9050 Gentbrugge. We bezoeken de 4 spoorwegsites.

Inschrijven via Gentinfo kan vanaf 11 september 2023 tot en met 15 september via <http://go.stad.gent/spoorwegsites>. Geen internet? Bel Gentinfo op 09 210 10 10. Gentinfo is bereikbaar van maandag tot vrijdag van 9u tot 17u.

Gesprekstafel in kader van RUP Spoorwegsites

Wanneer? Maandag 18 september 2023 van 20u tot 21u30

Waar? Arsenaal site

Inschrijven via Gentinfo kan vanaf 11 september 2023 tot en met 15 september via <http://go.stad.gent/spoorwegsites>. Geen internet? Bel Gentinfo op 09 210 10 10. Gentinfo is bereikbaar van maandag tot vrijdag van 9u tot 17u.

Gesprekstafel in kader van Masterplan Arsenaal site

Onder begeleiding van Arsenaal 3PK

Wanneer: donderdag 21 september 2023 van 18u tot 21u

Waar? Arsenaal site

Inschrijven via Gentinfo kan vanaf 11 september 2023 tot en met 15 september via <http://go.stad.gent/spoorwegsites>. Geen internet? Bel Gentinfo op 09 210 10 10. Gentinfo is bereikbaar van maandag tot vrijdag van 9u tot 17u.

Kan je er niet bij zijn? Geen nood. Je vindt alle informatie op

www.stad.gent/moscou-vogelhoek.

Bovendien kan je op de website ook jouw mening kwijt.



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 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: nathalie.desmet@stad.gent

of 09 266 82 53

Nele Vanhooren nele.vanhooren@stad.gent

of 09 266 82 37