



Afz.: RPSTED

De heer Sami Souguir  
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke  
Planning

Contactpersoon  
gecoro@stad.gent

Datum  
20 juni 2024

Uw kenmerk  
-  
Ons kenmerk  
GEC-06-2024-040

## Gecoro-advies – startnota RUP Spoorwegsites Moscou - Vogelhoek

Geachte schepen

Op 7 mei 2024 nam de GECORO kennis van de proces- en startnota van het RUP Spoorwegsites Moscou-Vogelhoek via toelichting door de betrokken dienst.

Omdat de mogelijkheden om de sites te transformeren binnen het bestaande planningskader eerder beperkt zijn, werd besloten tot opmaak van een RUP. Er werd hierbij expliciet gekozen om één RUP voor de 4 sites op te maken, om zodoende een evenwichtige herontwikkeling van de Arsenaalsite, de Congobundel, het 'Spoorbosje' en de Werkhuizensite mogelijk te maken. Daarbij rekening houdend met de draagkracht van de wijk, de plannen van de NMBS en Infrabel, de bestaande erfgoed- en natuurwaarden, en met de principes uit Ruimte voor Gent.

De Gecoro onderschrijft de keuze voor 1 planproces, maar benadrukt daarbij het belang om uit te zoomen op wijkniveau en dan verder in te zoomen op de verschillende sites. Zeker voor wat betreft het aspect mobiliteit is het van belang om in te zoomen op de rol van bijvoorbeeld de Brusselsesteenweg inzake mobiliteitsimpact op de stad en vervolgens op de individuele sites. Hetzelfde geldt bij voorbeeld voor de doorwaadbaarheid van de sites. De Gecoro onderschrijft de ambitie dat de verschillende sites doorwaadbaar moeten zijn voor fietsers en voetgangers, maar de concrete invulling hiervan in elke site zou moeten vertrekken vanuit een samenhangend fiets- en wandelnetwerk in de gehele wijk. Deze continue afweging moet er zijn en zal resulteren in duidelijk genomen keuzes, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
| <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



De vraag rijst nu of er voldoende keuze wordt gemaakt, door het opnemen van 11 ambities, waarbij er meerdere onderlinge spanningsvelden zijn. Het zal een uitdaging worden om de grenzen van mogelijke spanningsvelden goed te bewaken in ruimtelijke, functionele en vormelijke stedenbouwkundige voorschriften.

Voorafgaand aan de opmaak van de startnota werd heel wat (ontwerpend) onderzoek uitgevoerd, zowel op wijkniveau als voor de afzonderlijke spoorwegsites. Dit resulteerde in een aantal gedragen visiedocumenten die allen goedgekeurd zijn door het college van burgemeester en schepenen. In deze documenten zijn de krijtlijnen bepaald voor de herontwikkeling van de verschillende spoorwegsites.

Het betreft volgende beleidsdocumenten (visies) die verder de leidraad vormen bij de verdere uitwerking van het RUP:

- Synthesenota Wijkstructuurschets Moscou- Vogelhoek (CBS okt. 2022)
- Nota 'strategische richting en visie voor de Arsenaalsite' (CBS febr. 2021)
- Ruimtelijk kader voor de Spoor site Hundelgemsesteenweg (CBS maart 2022)
- Nota 'strategische richting en visie voor de Werkhuizensite en Congobundel' (CBS febr. 2024).

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 21/03/2024 de startnota en de procesnota goed van het RUP.

De inhoudelijke opmerkingen gegeven door de GECORO op bovenstaande planprocessen blijven nog steeds overeind bij de kritische lezing van de startnota. We raden de opdrachtgevers en -houders aan, deze adviezen nog eens grondig door te nemen en ter harte te nemen bij de verdere uitwerking van het RUP.

Graag geven we bijkomend ook nog volgende bezorgdheden mee, afgestemd op de 11 geformuleerde ambities voor het RUP.

### **Klimaatrobuuste wijk**

Als ambitie doet de Gecoro als voorstel, het realiseren van een klimaatrobuuste wijk op maat van de noden ervan. Draagkracht en behoefte van de wijk moeten het uitgangspunt zijn. De Gecoro onderschrijft de conclusie van de luistertafels: 'Ontwikkelen mag, maar groen, voorzieningen en kwetsbare groepen mogen we niet verliezen.' Verder bijkomend onderzoek is noodzakelijk, maar moet volgens de Gecoro vertrekken vanop wijkniveau.

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



De Gecoro suggereert om te werken met een vernieuwde kindvriendelijke aanpak van ontwerpen, bijvoorbeeld in samenwerking met de scholen. Heel wat Gentse scholen hebben bijvoorbeeld samen met de Stad gewerkt rond wandelroutes van en naar school en zo ook knelpunten in kaart gebracht die kinderen ondervinden. Het loont zeker de moeite deze schat aan informatie mee te integreren in het planningsproces.

### **Brusselsesteenweg**

Naast het erkennen van de complexe problematiek, vraagt de Gecoro om bepaalde aspecten hiervan (oversteekbaarheid, aanwezige tramlijnen, het op- en afrittencomplex, locatie van de P+R-parking, ...) nog beter in beeld te brengen.

Deel uitmakend van het planproces kan het een visie zijn op het toekomstige wijkmobiliteitsplan, gelet dat de Brusselsesteenweg hier wel een ader in is.

Verbindingen creëren voor de bewoners om te laveren tussen de sites is in die mate belangrijk om er de nodige aandacht aan te schenken. Doorwaadbaarheid van de wijk, maar ook de mogelijkheden aangrijpen om bestaande barrières aan te pakken (bv. fietsbrug aan de Peter Benoitlaan).

De Gecoro vraagt om de locatie van de bestaande Park & Ride aan de Werkhuisensite te evalueren. Park & Rides combineren met een autoluwe ontwikkeling op de site is een moeilijke combinatie, aangezien ervoor gekozen wordt om Park & Ride parkeerplaatsen gratis aan te bieden en er binnen de site allicht een strikt parkeermanagement zal nodig zijn. Park & Ride parkings worden bovendien beter iets verder van het stadscentrum ingeplant, wat de Brusselsesteenweg zou kunnen ontlasten.

### **Mensgericht plannen**

Mensgericht plannen begrijpt de Gecoro als ontwerpen op maat van de noden van de wijk. Hiervoor is nood aan bijkomend onderzoek, naar welke noden er leven en wat er bij uitbreiding van het wonen op de sites aan bijkomende voorzieningen onontbeerlijk is. We onderschrijven daarbij de opmerkingen die gegeven zijn in de wijkstructuurschets. En de gecoro verwijst ook naar het bewonersverslag van de uitgebreide bevraging in de wijk (2022).

### **Plannen van de NMBS en Infrabel**

De Gecoro houdt rekening met de noden en plannen van de NMBS en Infrabel, dat is geformuleerd als een ambitie, maar even belangrijk is de ambitie om ook hierbij te

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.  
Ga voor meer informatie naar [www.stad.gent](http://www.stad.gent) en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.



vertrekken vanuit de noden van de wijk. Het afstemmen van beide noden is hierbij belangrijk en kan als ambitie genomen worden. Het rekening houden is geen ambitie onzes inziens, wel de afstemming met hun noden, de noden van de wijk en de draagkracht hiervan.

### **Verweven van wonen en werken**

Nogmaals wordt het belang onderschreven om voldoende betaalbaar wonen aan te bieden op de sites, wil Stad Gent haar ambitie voor 20% sociale huur tegen 2050 effectief realiseren. Een groei met 30% van de huishoudens veronderstelt een goede mix met sociale huur, ook het aanbod betaalbare huur en betaalbare koop (diverse formules).

De Gecoro onderschrijft de principes vanuit maakindustrie, maar vraagt een verdere concrete uitwerking met duidelijke randvoorwaarden. Het doel van een volwaardige gemengde wijk is duidelijk, maar vraagt concrete uitwerking in functie van draagkracht, levendigheid en verweving van functies.

Daarnaast vraagt de Gecoro ook voldoende oog te hebben voor de noden i.f.v. sportbeoefening, en hiervoor ruimte te voorzien.

### **Erfgoedwaarde**

De Gecoro stelt in vraag of het RUP voldoende rekening houdt met de erfgoedwaarden. De Gecoro stelt voor om de Erfgoedraad ook te laten adviseren in het planproces zodat deze vraag wordt ingelost. Onderdeel van de erfgoedwaarde is de ondergrond, meer bepaald de 19<sup>de</sup>-eeuwse heidegronden op de werkhuisensite. Dit zou de basis kunnen zijn van het fysisch systeem.

### **Groen netwerk**

Het idee leeft om voor de Werkhuisensite tijdelijk groen te realiseren in functie van eventuele latere noden van de NMBS. Als suggestie wordt verwezen naar de tijdelijke natuur in de Gentse havens.

De Gecoro vraagt om de 3-30-300 regel toe te passen in het planproces.

### **Sport en spel**

De Gecoro onderschrijft dat de Congobundel als een sportief ingerichte groenruimte zou worden ontwikkeld. Uit focusgesprekken en andere participatiemomenten in het kader

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
| <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.  
Ga voor meer informatie naar [www.stad.gent](http://www.stad.gent) en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.

van de wijkstructuurschets bleek dat er in dit plangebied behoefte is aan parkruimte specifiek gericht op jongeren. Vandaag blijkt echter dat Infrabel de Congobundel nodig heeft voor haar activiteiten. Daarom vraagt de Gecoro om ervoor te zorgen dat deze activiteiten, indien nodig op een andere plek binnen het plangebied, met zekerheid en dezelfde kwaliteitseisen kunnen doorgaan.

### **Duurzame energie**

Hierbij verwijst de Gecoro nogmaals expliciet naar het advies van de wijkstructuurschets (p5). Een RUP dat de vier sites omvat is zeker van een voldoende schaal om te onderzoeken hoe de hele wijk van energie kan worden voorzien. Meteen blijft ook de vraag hoe dit RUP een collectieve aanpak van wijkrenovatie en alle aanbevelingen vanuit de wijkstructuurschets kan waarborgen. Redeneren in de geest van een (rechtvaardige) return naar en met de wijk verdient op de schaal van dit RUP extra aandacht.

---

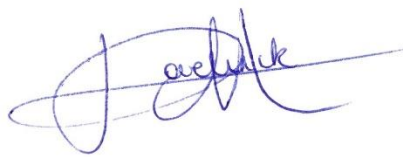
### **Advies**

De GECORO is ervan overtuigd dat met bovenstaande opmerkingen en verdere analyses een meer haalbaar, veilig, coherent, gedragen en planologisch verantwoord RUP kan opgemaakt worden. De Gecoro geeft bijgevolg een gunstig advies met voorwaarden over onderhavige startnota van RUP Spoorwegsites Moscou-Vogelhoek.

Hoogachtend



Jeroen Demuynck  
Secretaris Gecoro Gent



Mieke Paelinck  
Voorzitter Gecoro Gent

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
| <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)