

Verlag Infomoment Rinkkaai – 13/09/2016

Inleiding

Tom Balthazar, schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, licht het project toe.

De ontwikkeling van de Koningin Fabiolalaan waarin de zone C ligt, kadert samen met de ontwikkeling aan het Koningin Mathildeplein in het Project Gent Sint-Pieters. De doelstelling is om de stationsbuurt op een kwalitatieve manier te ontwikkelen waarbij het openbaar vervoersknooppunt, het openbaar domein en de projectontwikkeling voor wonen en kantoren onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Voor het gebied langs de Koningin Fabiolalaan is een gewestelijk RUP uitgewerkt. Het gebied is opgesplitst in 3 zones: zone A die ontwikkeld wordt door de NMBS-groep, en zone B en zone C die eigendom zijn van sogent. In die zones B en C worden een 500-tal woningen voorzien, budgetwoningen, sociale woningen, marktconforme woningen, serviceflats, studentenwoningen... Er komt ook een stedelijke basisschool in zone B. Naast twee wijkpleinen komt er ook een park.

Dit infomoment gaat specifiek over het bouwproject op zone C dat de naam *Rinkkaai, wonen aan het park*, kreeg. Zone C is gelegen tussen de sporen en de Koningin Fabiolalaan, ongeveer vanaf de Suzanne Lilarstraat tot aan de Snepkaai.

Sogent is eigenaar van de gronden en doet de coördinatie van het project. Sogent zal ook zorgen voor de realisatie van het wijkpark en een fiets- en voetgangersbrug naar de Blaarmeersen.

Sogent is op zoek gegaan naar een private partner via een wedstrijdprocedure waaruit drie kandidaten zijn geselecteerd. De beoordeling gebeurde op basis van een ontwerpvoorstel, de factor duurzaamheid, samenwerking en communicatie en het financieel voorstel.

Bepalend voor het verder verloop van de ontwikkeling waren het Bestuursakkoord 2013 - 2018 waarin de woontorens werden beperkt in hoogte.

Uiteindelijk is Rinkkaai geselecteerd om de zone C te ontwikkelen. Rinkkaai bestaat uit Alides nv, Cores Development nv en Nacarat sas.

Presentatie RINKKAAI

Jan Van Den Broeke (evr-Architecten) en Ilse Mertens (Cores Development) stellen het project Rinkkaai voor.

Het uitgangspunt is een nieuw stadsdeel te creëren, een nieuwe gemeenschap, met ruimte voor ontmoeting.

1. Verbonden met de Rijsenbergbuurt

- rekening houden met bezorgdheden van de buurt: aangepaste schaal, versterken van groene karakter van de site, aandacht voor minder hinder
- nieuwe kansen bieden: een veelheid aan ontmoetingsplekken in een groot Rijsenbergpark

2. Levendig en enthousiast

- samenhangend en levendig nieuw wijkdeel met focus op het ontmoeten met buurtondersteunende functies, in een inspirerende omgeving

3. Inclusief

- een intergenerationeel project met een goeie mix van functies en woningen in alle gebouwen
- met plaats voor groepswonen, assistentiewonen, beroepen aan huis binnen een realistische en betaalbare context

4. Kind- en gezinsvriendelijk

- focus op woonkwaliteit: veel licht en zicht, ruime private buitenruimte, bergruimte, veiligheid, autovrij, collectieve ruimtes, wonen in het groen

5. Een duurzaam voorbeeldproject

- een score van minimum 85% op de duurzaamheidsmeter van de Stad Gent
- B.E.N.-wijk (bijna energie neutraal), passiefbouw
- waterzuiverende wijk, lokale materialen, sociale return, wijkmanager, ...

Het project biedt nieuwe kansen voor de Rijsenbergbuurt:

- een samenhangend, zichtbaar en bereikbaar nieuw wijkpark
- Het Rinkhoutpad als verbindende as, tussen station en Blaarmeersen
- scharnierpunten met de K. Fabiolalaan, die ingevuld worden met buurtfuncties

Het ruimtelijk concept wordt voorgesteld, het werkt verder op het synthesesdocument 2010 van de Stad Gent:

- 6 vrijstaande paviljoenen in een aaneengesloten park
- gebouwen in relatie met hun omgeving
- positie en vorm optimaal voor zicht, licht en schaduwwerking
- levendige plinten met buurtfuncties en daken met ontmoetingsruimte
- een gevarieerde wand aan de Koningin Fabiolalaan met groene open entrees naar park
- ontmoetingsruimtes op 2 pleinen aan de Koningin Fabiolalaan, en een natuurlijk groen park tussen en achter de gebouwen
- De impact van wind en schaduw worden bekeken. Er is weinig of beperkte schaduw op burens of het eigen project. Het park, de inkomzones en pleinen aan de K. Fabiolalaan zijn windluw.
- De akoestische wand (tussen sporen en park) wordt geïntegreerd in het parklandschap.

- Er komt een variëteit aan appartementen van 1 tot 3-4 slaapkamers, inclusief alternatieve woonvormen zoals groepswoningen, assistentiewoningen. Er komen ook 40% budgetwoningen, verspreid over het project.
- Er is ook ruimte voorzien voor buurtondersteunende functies zoals bijvoorbeeld een apotheker, een gezondheidscentrum, een buurthuis met wijkmanager (niet alleen voor de bewoners, maar voor de hele wijk), wasbar/strijksalon, bistro, buurtwinkel enz.

Parkeren wordt op eigen terrein voorzien, in een grote (half)ondergrondse parking. Een (afzonderlijke) in- en uitgang zijn voorzien langs de K. Fabiolalaan.

In de fietsenstalling is plaats voor een 1.000-tal fietsen, rechtsreeks bereikbaar vanaf de K. Fabiolalaan.

Er wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid met hergebruik van water, BEN: bijna energie neutraal onder andere door een warmtenet via een specifiek procedé van rivierverwarming, zonnecollectoren enz.

Maar er is ook aandacht voor duurzaamheid op sociaal vlak niet alleen na de realisatie met de buurtondersteunende functies, maar ook nog voor de werken starten, zoals informele koffiekoekenmomenten op zondag, infomomenten, en een oproep naar de buurt om samen na te denken over tijdelijke invulling.

De uitvoering van het project is momenteel voorzien in de periode 2018-2022.

Vragenronde

Vraag: *In het GRUP spreekt men over de Rinktoren als een slanke toren. De gevel evenwijdig met de K. Fabiolalaan mag niet meer dan 25 meter bedragen. Maar in de plannen is de gevel 28 meter, een overschrijding met 13%! Is dat geen aanleiding tot schorsing?*

Jan Van Den Broeke (Rinkkaai): Slankheid is een verhouding tussen lengte, breedte en hoogte. Het is ook een subjectief gegeven. Indien we torens van 90 meter zouden bouwen, zoals in het GRUP voorzien, zouden die er mogelijk slanker uitzien dan in het huidige ontwerp waarbij de hoogte – zoals gewenst in het bestuursakkoord – gereduceerd werd. De vermelding rond ‘+/- 25 meter gevelbreedte’ vinden we ook enkel terug in de toelichting bij het GRUP, in het kader van een mogelijke interpretatie van slankheid, en niet in de verordenende voorschriften.

De gevelbreedte van De Rink, evenwijdig met de K. Fabiolalaan, bedraagt in het huidige ontwerpvoorstel inderdaad 28 meter, dus iets meer dan 25 meter. De vorm en plaatsing van de toren is trouwens een gevolg van heel wat aspecten. Zouden we de toren bijvoorbeeld 90 graden draaien, dan zou het slanke zicht vanuit de K. Fabiolalaan daaronder lijden. We willen ook zoveel mogelijk ruimte in het park overhouden. In die zone is het park al vrij smal. Door de toren te draaien zou er nog maar weinig park in dit deel meer overblijven.

Ik wil er ook nog eens op wijzen dat de mogelijk nadelige effecten van de schaduwvorming op de tegenoverliggende bebouwing volledig gecompenseerd wordt door de woontoren op te schuiven richting Snepkaai. Door die welgekozen inplanting van De Rink valt de schaduw nu hoofdzakelijk op het tegenoverliggende moerasbosje en beduidend veel minder op de bebouwing in de K. Fabiolalaan en de Suzanne Lilarstraat.

Bij elke ontwerpbeslissingen kiezen we – in samenspraak met de bouwheer en de stadsdiensten voor zoveel mogelijk kwaliteit voor zoveel mogelijk mensen.

Schepen Balthazar: De vergunning is nog niet verleend, dat proces moet nog starten. Alle opmerkingen zullen in het kader van dat proces grondig onderzocht worden. Ik kan alleen hopen dat er ingezien kan worden dat hier heel veel aandacht en denkwerk is gebeurd. De stad heeft nood aan nieuwe woningen in het groen. De impact op de bestaande bewoners wordt zo minimaal mogelijk gemaakt. U hebt uiteraard het recht om bezwaar in te dienen, maar we hopen niet meteen te verzeilen in een juridische strijd.

Vraag: *Wordt de K. Fabiolalaan opnieuw aangelegd, of blijft deze straat zoals hij nu is?*

Gisèle Rogiest (Infopunt): Ja, de Koningin Fabiolalaan zal opnieuw aangelegd worden, maar wel pas na de werken.

Vraag: *Hoe zit het business model voor dit project in elkaar? Wie staat in voor de prefinanciering?*

Schepen Balthazar: Dat hangt ervan af over welke gedeeltes u het hebt. De openbare gedeeltes, zoals het park en de pleinen, zullen betaald worden door sogent. De private partner zal betalen voor de gronden. Zij moeten ook een heel deel gemeenschapsinfrastructuur mee financieren.

Ilse Mertens (Rinkkaai): Ons team is samengesteld uit 3 zeer capabele spelers op de vastgoedmarkt. Zij hebben hierin veel ervaring. Het is nog te vroeg om hierop te kunnen antwoorden, maar in grote lijnen is het zo dat een groot stuk van de appartementen in voorverkoop zullen worden aangeboden. Het andere deel van de nodige financiering zullen we halen bij banken.

Vraag: *In welke mate zullen de gebouwen geïsoleerd zijn? Zowel naar buiten toe als tussen de verschillende appartementen?*

Jan Van Den Broeke (Rinkkaai): Voor dit project werken we volgens de passieve standaard. Dat wil zeggen dat er heel veel nadruk wordt gelegd op isolatie. Naar buiten toe worden alle woningen super geïsoleerd, met ook driedubbele beglazing in het schrijnwerk. Er wordt ook veel aandacht besteed aan luchtdichtheid. Dus we kunnen spreken van een hoge standaard.

Tussen de appartementen zijn de wanden akoestisch ontdebeld; tussen twee zware stenen zal nog extra isolatie aangebracht worden, waardoor er een goede akoestische isolatie zal zijn. Dat hoort bij de gevraagde woonkwaliteiten van vandaag.

Vraag: *Ik heb een vraag over de bezonningsstudie. Het project ligt ten westen van de woonwijk. Kunt u ons de studie tonen van de avondzon? Wat dat is hier net belangrijk.*

Jan Van Den Broeke (Rinkkaai): (Toont een slide met luchtfoto.) Ik kan u op dit moment daarvan geen simulatie tonen, maar de woningen in de Suzanne Lilarstraat, die zich bevinden ten oosten van het project, zullen zeer weinig gevolgen ondervinden van de schaduw van die hogere gebouwen. De helft van het jaar gaat de zon onder nog voor ze in het westen aankomt. En op zomeravonden zullen de woningen sneller schaduw ondervinden van de reeds bestaande gebouwen aan de K. Fabiolalaan. En als er al schaduw zou zijn, glijdt die ook vrij snel voorbij, gezien de beperkte breedte van de nieuwe gebouwen.

Vraag: *Kan die studie toch toegevoegd worden bij de verkavelingsaanvraag?*

Jan Van Den Broeke (Rinkkaai): We zullen die studie toevoegen zoals gevraagd.

Vraag: *Voor de aanleg van de ondergrondse parkings zal er veel grond verlegd moeten worden. Door de werven van de NMBS, weten we dat die gronden zware metalen en zo bevatten. In welke mate wordt daar rekening mee gehouden en op welke manier zal de grond afgevoerd worden?*

Filip Deprez (Rinkkaai): Uiteraard zijn er al studies gebeurd om de vervuiling van het terrein te bepalen. De vervuiling is gekend en situeert zich in een hoek en zelfs niet volledig op deze zone. De vervuilde grond moet inderdaad verwijderd worden. Dat zal op korte termijn gebeuren en met goeie afspraken. Over de andere zones kan ik me niet uitspreken.

Schepen Balthazar: Meneer bedoelt wellicht vooral hoe de grond voor het vrijmaken van de ondergrondse parkings zal weggevoerd worden.

Jan Van Den Broeke (Rinkkaai): Een deel van de grond zal gerecupereerd worden voor de aanleg van landschap en bermen. We zullen ook bekijken hoe we de aannemers kunnen stimuleren om de niet-herbruikbare grond af te voeren via het spoor en het water, zoals bij het project De Krook is gebeurd.

Vraag: *Het park tussen de verschillende gebouwen ligt op 4 meter hoogte. Wordt de hoogte van de gebouwen gerekend vanop het niveau van de K. Fabiolalaan of vanop het niveau van het park?*

Jan Van Den Broeke (Rinkkaai): Het referentiepeil van waar gemeten wordt is steeds de K. Fabiolalaan.

Vraag: *Wat het park in zone B betreft, is het mij niet duidelijk wanneer dat er komt. Kan het niet eerst aangelegd worden?*

Schepen Balthazar: Dat zouden we zelf ook liever doen, maar helaas is dat niet mogelijk. Zone C is namelijk sneller beschikbaar omdat Infrabel daar reeds weg is. Zone B wordt momenteel gebruikt door Infrabel. In de loop van 2018 zou ook dit terrein vrij moeten zijn en kunnen we eraan beginnen. Niet alleen het park, maar ook de bouwprojecten (school, sociale woningen...) moeten wachten tot het terrein is vrijgemaakt door Infrabel.

Vraag: *Onze wijk is een beetje een eiland. Is er voldoende gedacht aan mobiliteit? Wat zal bijvoorbeeld het gevolg zijn van de nieuwe woonwijk voor de Patijntjesstraat om 8u 's morgens. Wat zijn de gevolgen van al die nieuwe auto's voor het verkeer in onze buurt?*

Schepen Balthazar: We hopen dat mensen die op deze plaats komen wonen de wagen minder gebruiken. Bij dit project is dat geen illusie. Ze wonen op fietsafstand van het station en ook naar het centrum zal het makkelijk, veilig en comfortabel zijn om de fiets of het openbaar vervoer te gebruiken. De bewoners zullen hun wagen hier minder gebruiken, dat is net de aantrekkingskracht van dit project. De uitval is relatief makkelijk voor hen die toch de wagen zullen gebruiken. Er zal uiteraard bijkomend verkeer zijn, maar wij denken dat dat gering zal zijn.

Vraag: *Het moerasgebied tegenover het project, blijft dat en wordt dat ooit toegankelijk voor het publiek?*

Schepen Balthazar: Het blijft zeker moerasgebied. Het is voorzien in het RUP Rijsenberg dat het bos ontsloten kan worden met een wandelpad/knuppelpad dat verhoogd is zodanig dat men door het moeras kan wandelen. Helaas zit dat onderdeel momenteel bij de Raad van State. Een aanpalende eigenaar wil die doorwaadbaarheid niet en heeft dat aangevochten.

Vraag: *Ik ben bewoner van deze buurt en ik heb een eigen huis. Gaan onze huizen in waarde stijgen? Moeten we die bewaren of zouden we die beter verkopen?*

Schepen Balthazar: Ik ben geen expert, maar ik zou durven zeggen dat u zich geen zorgen moet maken en dat het eerder een positief effect zal zijn.

Vraag: *Is er een plan om de R4-ontsluiting te herbekijken?*

Schepen Balthazar: Ik durf me daar niet over uitspreken. Dat is niet enkel onze bevoegdheid. De R4 is een gewestweg. Ik wil die bezorgdheid zeker doorgeven aan het kabinet van schepen Watteeuw.

Vraag: *Er is 40% aan budgetwoningen voorzien. Zijn die verspreid over het hele project? Zijn die voorzien verspreid over de verschillende torens of allemaal in dezelfde gebouwen?*

Ilse Mertens (Rinkkaai): De budgetwoningen zullen verspreid zitten over het volledige project. Budgetwoningen worden niet anders ontworpen dan de markconforme. Die zijn dus niet minder waardig, maar enkel in prijs geplafonneerd.

Schepen Balthazar: De budgetwoningen worden op de markt gezet aan de hand van een relatief complex puntensysteem, waarbij de verschillende kandidaten punten krijgen. Op basis van hun inkomen, gezinssamenstelling enzovoort. Onlangs is er door de Dienst Wonen een app ontwikkeld waarmee je makkelijk kunt nagaan of je hiervoor in aanmerking komt. De budgettest kan je terugvinden op <http://www.budgetwoningen.gent/budgettest>

Vraag: *U voorziet een parkzone met daaronder een parking. Op de schets worden er veel bomen getekend. We zijn ook betrokken geweest bij het ontwerp van een ander parkje. Daar bleken bomen zeer moeilijk in combinatie met ondergrondse parking. Is dat hier dan wel mogelijk?*

Jan Van Den Broeke (Rinkkaai): Het is inderdaad zo dat je voor de aanplanting van bomen voldoende substraat nodig hebt om die bomen te laten gedijen. Met een parking onder de grond is dat niet altijd even makkelijk. Maar voor dit project zit de parking zeker niet onder het volledige park. De footprint van de parking wordt beperkt. Er is ook minimum 1 meter substraat bovenop die parking voorzien, zodat struikachtigen sowieso overal aangeplant zullen kunnen worden. Echte hoogstammige bomen komen er vooral waar er geen parking onder zit.

Vraag: *Er zijn verschillende ruimtes voorzien voor cohousingprojecten. Zijn die projecten al gestart?*

Ilse Mertens (Rinkkaai): Onze partner Cohousing Projects is volop bezig met de voorbereiding voor de opstart. Binnen hier en een maand kunnen we daarmee beginnen. Dan worden er groepen gezocht die in het project willen meestappen. Er zijn momenteel dus nog geen groepen gevormd.

Einde