

# 2. KRIJTLIJNEN ONTWIKKELING KONINGIN FABIOLALAAN



## 2.1 Analyse Rijsenbergbuurt

In dit deel wordt de bestaande Rijsenbergbuurt geanalyseerd. Uit de analyse of 'lezing' van de Rijsenbergbuurt volgen een aantal tekortkomingen en opportuniteiten, die richtinggevend zijn voor de latere ontwerpkeuzes.

### De Koningin Fabiolalaan als 'rand' van de bestaande Rijsenbergbuurt

Het tracé van de Koningin Fabiolalaan volgt het talud van het spoorwegplateau, zoals zich dat in de loop der tijd ontwikkeld heeft. De straat beëindigt tegelijk de Rijsenbergbuurt, die tot tegen het spoorwegplateau is aangegroeid.

Deze ontwikkeling heeft de Koningin Fabiolalaan het bijzondere karakter van een soort zelfkant of 'rand' van de Rijsenbergbuurt gegeven. Tot net voorbij de Verpleegstersstraat is de bebouwing nagenoeg continu. Verderop versterken twee solitaire appartementsgebouwen het solitaire karakter.

De éézijdige ontwikkeling, de rechthoekigheid en de grote lengte bezorgen de straat het karakter van een verkeersstraat. Binnen de globale verkeersafwikkeling van de stad vervult de straat geen belangrijke functie. Op buurtniveau is de straat wel een verzamelweg voor het autoverkeer richting R4 (via de nieuwe Timichegtunnel) en de Snekkaai.

Zeker voor fietsers en voetgangers zijn de huidige voorzieningen eerder beperkt.

Met enkel een afdeling van het Jan Palfijn Ziekenhuis en een gewestelijk bureau van de Rijksdienst voor Pensioenen telt de Koningin Fabiolalaan weinig publieke functies in vergelijking met andere straten van hetzelfde structurele niveau.

Het gebouwde patrimonium van de Rijsenbergbuurt is over het algemeen van goede kwaliteit. De nabijheid van het station, het centrum en de Leie verklaren mee de aantrekkelijkheid van de buurt.

De woonfunctie is er overheersend. Er zijn opvallend weinig centrumfuncties, zoals handel, horeca en diensten, terug te vinden.

Frappant is het ontbreken van een echt zwaartepunt of centrum in de buurt. Er dient zich geen plek aan, noch ruimtelijk, noch functioneel, waar de hele buurt zich kan mee identificeren.



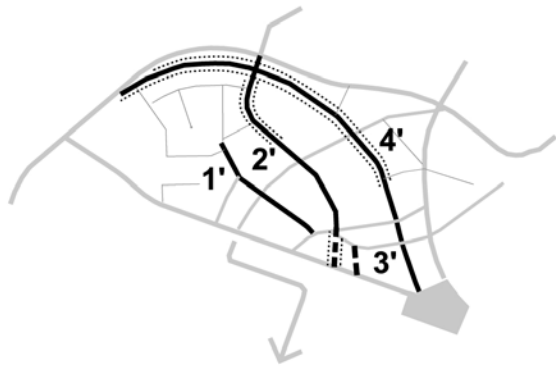
figuur | Koningin Fabiolalaan

### De structuur van de bestaande Rijsenbergbuurt

De Rijsenbergbuurt heeft een vrij heterogeen karakter.

De structuur van de wijk wordt gevormd door drie logica's die voortvloeien uit de verschillende richtingen van de verschillende straten:

- Het **radiaal systeem** in de wijk bestaat uit straten die naar het station toe lopen, zoals de Koning Albertlaan, de Patiëntjesstraat en de Rijsenbergstraat. Deze trajecten dwarsen de Leie en leiden tot aan het centrum, doorheen de universitaire, hoge scholen en culturele sites ten noorden van de wijk.
- Het **tangentiële systeem** wordt gevormd door straten die tangentieel lopen ten opzichte van het station, zoals de Aaigemstraat en de Distelstraat, de Sportstraat en de Verpleegstersstraat.
- Het **perifere systeem** tenslotte, omvat de straten waarmee de laatste decennia de beschikbare ruimte aan de westzijde van de wijk verkaveld werd. Deze straten dragen weinig bij tot de structuur van de buurt.



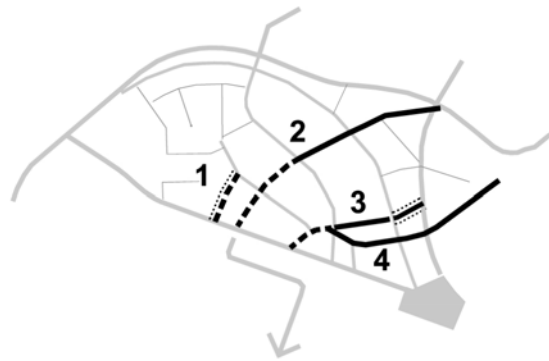
figuur | radiaal systeem



figuur | Rijsenbergstraat



figuur | Koning Boudewijnstraat



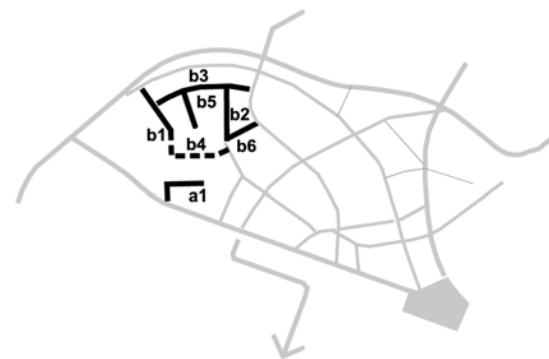
figuur | tangentieel systeem



figuur | Sportstraat



figuur | Aigemstraat



figuur | perifeer systeem



figuur | Marathonplein



figuur | bos naast Suzanne Lilarstraat

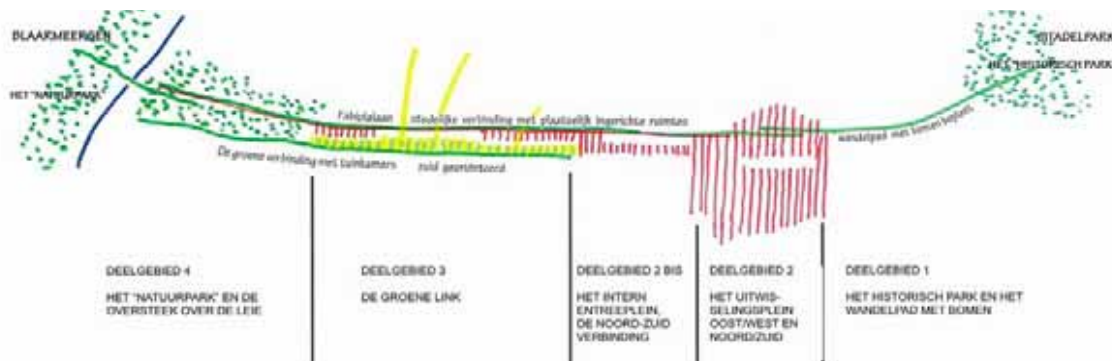
## 2.2 Stedenbouwkundige Krijtlijnen

Uit de analyse volgen een aantal tekortkomingen en kansen voor de Rijsenbergbuurt. Ze vormen de insteek om de strategische doelstellingen in relatie tot de Rijsenbergbuurt te bepalen: wat wil de Stad Gent met een concreet stadsontwerp voor de gebiedsontwikkeling langsheen de Koning Fabiolalaan bereiken voor de Rijsenbergbuurt?

In dit deel worden een aantal krijtlijnen, dit zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden, voorgesteld die de strategische doelstellingen voor de Rijsenbergbuurt concreet maken. Hoe kan de nieuwe ontwikkeling afgestemd worden op de omgeving? Hoe kan de relatie tussen huidige en toekomstige buurten versterkt worden? Op welke manier kan een hoogwaardige publieke ruimte gerealiseerd worden? Op welke manier kan ingespeeld worden op de behoeften van de wijk?

Deze krijtlijnen zijn aanvullingen bij of verfijningen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het Gewestelijk RUP of de ruimtelijke concepten die aan de basis lagen voor de opmaak ervan (zie hoofdstuk 1). Ze dienen bijgevolg ook als richtinggevend beschouwd te worden voor het verdere ontwerpproces.

In hoofdstuk 4 worden de verschillende randvoorwaarden voor de verdere projectontwikkeling opgelijst.



figuur | conceptschets driedeling projectgebied Koningin Fabiolalaan (schets Alain Marguerit)

### Nieuwe gebiedsontwikkeling als aanvulling van de Rijsenbergbuurt

De gebiedsontwikkeling langs de Koningin Fabiolalaan is een opportuniteit om de structuur van de Rijsenbergbuurt aan te vullen.

Eerder dan de nieuwe ontwikkeling als een zelfstandig en in zichzelf gekeerd project te zien, moet aansluiting gezocht worden bij de structuur van de buurt.

De Koningin Fabiolalaan zal grondig van karakter veranderen. Niet alleen wordt de straat afgewerkt met een tweede wand, ze wint bovendien sterk aan centraliteit o.m. door de nieuwe wijkpleinen die zich enten op de Koningin Fabiolalaan.

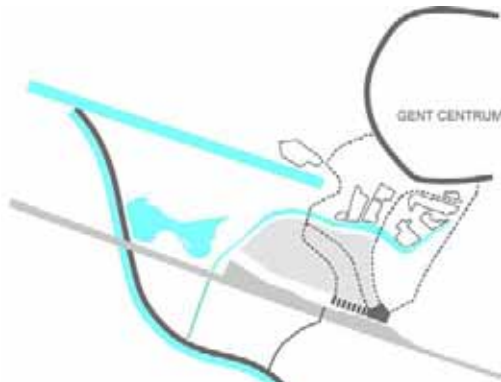
### De nieuwe gebiedsontwikkeling afstemmen op de structuur van de Rijsenbergbuurt

De hoger beschreven straten systemen (radiaal, tangenteel, perifeer) definiëren elk op zich een ander segment van de Koningin Fabiolalaan. De projectzone langsheen de Koningin Fabiolalaan kan daardoor naar analogie met het Gewestelijk RUP én het onderzoek van Alain Marguerit opgedeeld worden in drie segmenten of drie delen.

- De radiale structuur introduceert nabij het station een zekere centraliteit. Het meest oostelijke segment van de Koningin Fabiolalaan, aan de kant van het station, leent zich tot de uitbouw van een **'Stationsbuurt'**, die een belangrijke rol speelt in de structuur van de stad.
- De tangentiële structuur sluit aan op het middensegment van de Fabiolalaan. Dit centrale deel van de Koningin Fabiolalaan sluit het meest aan bij de Rijsenbergbuurt. De ontwikkeling van dit segment appelleert daarmee eerder op het buurtniveau. Dit biedt de kans voor de uitbouw van een **'Wijkcentrum'**.
- De perifere structuur tenslotte bevindt zich in en nabij een overgangsgebied naar de grootschalige groene ruimten aan de rand van de stad. Het westelijk segment van de Koningin Fabiolalaan, aan de kant van de Snekkaai, leent zich dan ook het best tot een ontwikkeling in een landschappelijke context: de **'Groene rand'**.

Concreet resulteert de driedeling Stationsbuurt, Wijkcentrum en Groene Rand in volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

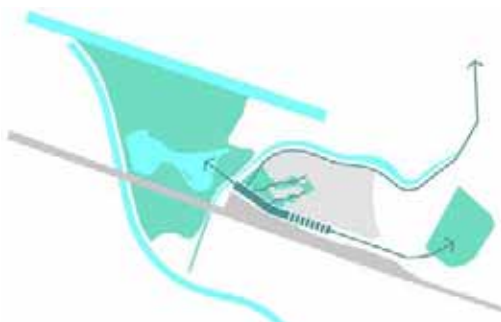
- elk deel van de projectontwikkeling krijgt een eigen karakter door de aard (vorm, volume, ...) van de bebouwing;
- elk deel van de projectontwikkeling krijgt een eigen identiteit met betrekking tot de aanleg van het openbaar domein;
- elk corresponderend deel van de Koningin Fabiolalaan is ruimtelijk herkenbaar.



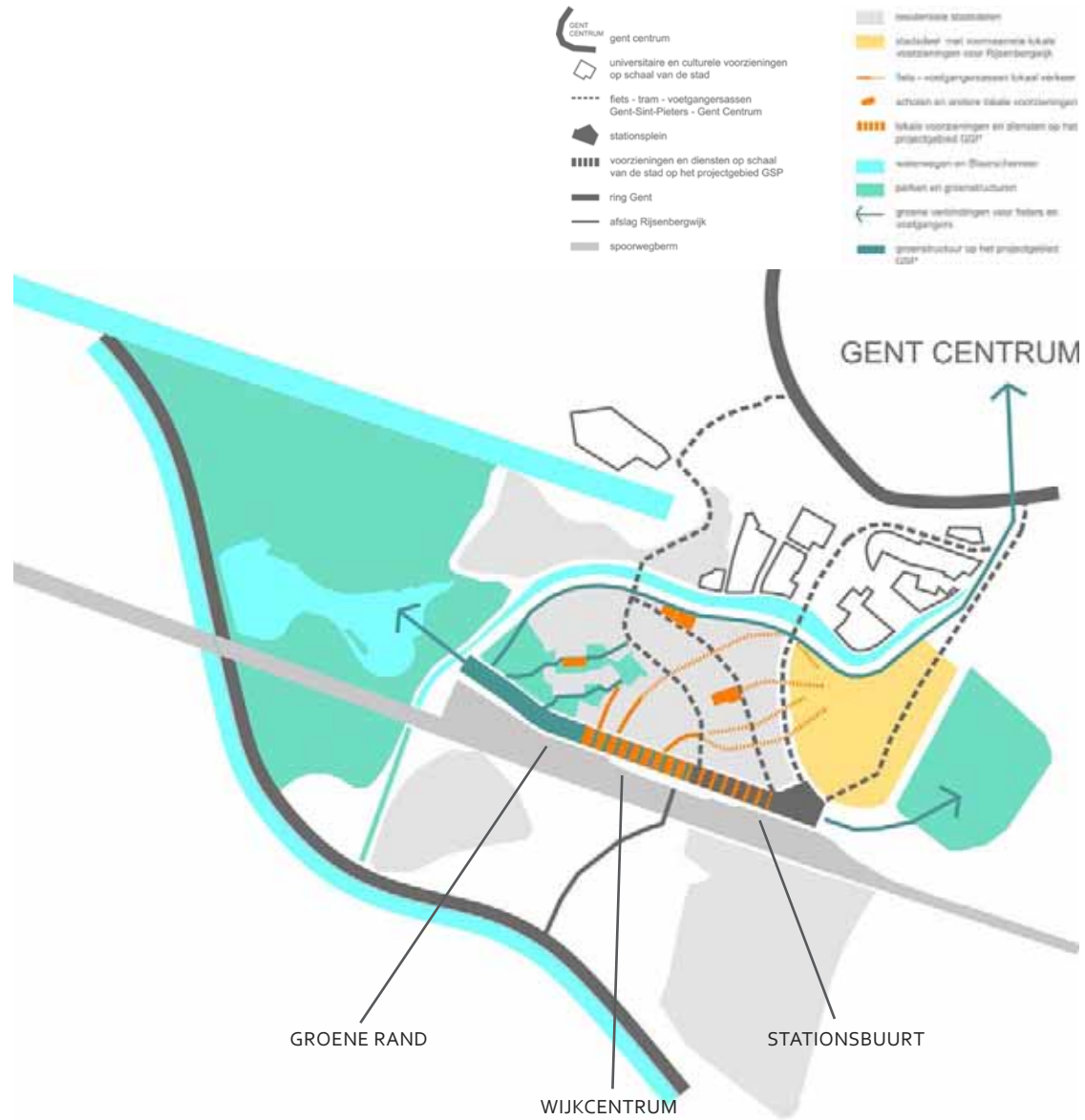
figuur | radiaal systeem > stationsbuurt



figuur | tangentieel systeem > wijkcentrum



figuur | perifeer systeem > groene rand



## 2.2 Stedenbouwkundige Krijtlijnen

### De Koningin Fabiolalaan afstemmen op de structuur van de Rijsenbergbuurt

De afstemming van de ontwikkeling op de structuur van de wijk geeft aanleiding tot een geleding van de publieke ruimte. Dit betekent dat de ruimtelijke opsplitsing in drie delen ook merkbaar moet zijn in de aanleg van het publiek domein.

Elk deel van de Koningin Fabiolalaan krijgt een eigen identiteit:

In de stationsbuurt maakt de Koningin Fabiolalaan deel uit van een formele, stedelijke structuur. De straat krijgt er het karakter van **een boulevard**.

In het wijkcentrum heeft de publieke ruimte een gevarieerder karakter met de bedoeling het buurtleven aan te moedigen. De straat wordt er **een verblijfsruimte** en krijgt het karakter van een plein.

In de groene rand, tenslotte, wordt de Koningin Fabiolalaan onderdeel van de groene structuur. De straat krijgt er het karakter van **een parklaan**.

De ambitie om de indeling in drie sferen ruimtelijk zichtbaar te maken in de aanleg van de Koningin Fabiolalaan staat niet in contrast met de verkeersfunctie ervan: voor voetgangers, fietsers, bussen en auto's blijft de continuïteit van aan het Maria-Hendrikaplein tot aan de Snepkaai verzekerd. De Koningin Fabiolalaan blijft haar rol vervullen als wijkverzamelweg.

Zelfs binnen het uitgangspunt van een geleding van de publieke ruimte in drie sferen is het aangewezen om het verkeersprofiel van de straat continu te houden voor de verkeersafwikkeling van auto's, lijnbussen en fietsverkeer.

Aangezien er nood is aan bijkomende ruimte voor zachte verkeersvoorzieningen voor voetgangers en fietsers, gecombineerd met extra parkeerplaatsen, is een verbreding van het straatprofiel aangewezen. Het plan voorziet in een verbreding van de Koningin Fabiolalaan met 4 à 5m. Daardoor wordt de Koningin Fabiolalaan over de volledige lengte vanaf het Maria-Hendrikaplein tot aan de Snepkaai 19 meter breed.

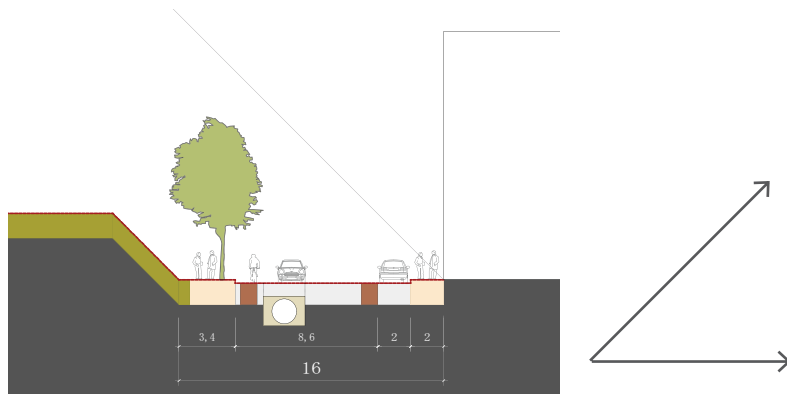


figuur | geleding van de publieke ruimte in 3 sferen

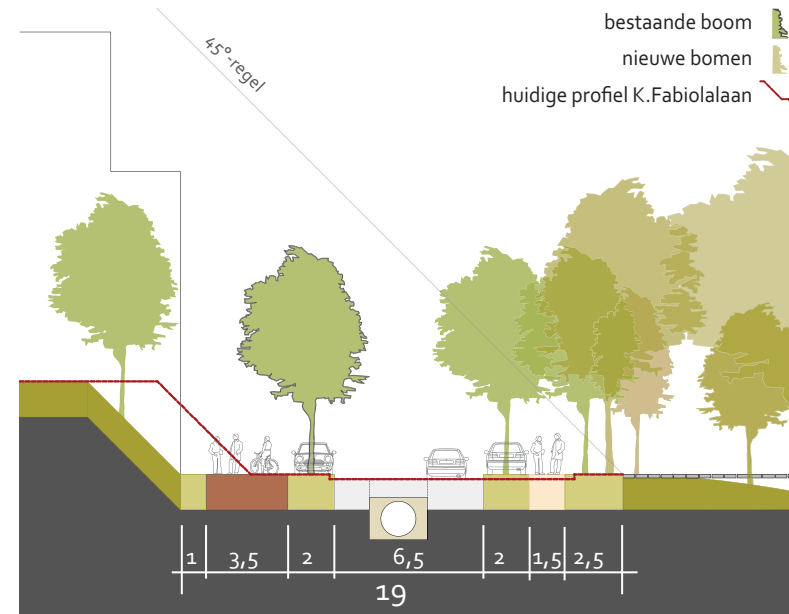
Langs de spoorzijde van de straat komt een vrijliggend dubbelrichting fietspad en een breed voetpad. Ook langs de bebouwde zijde wordt het voetpad dubbel zo breed als het huidige voetpad.

Het profiel biedt de mogelijkheid om langs beide zijden van de rijweg te parkeren. De rijweg zelf blijft 6,5 meter breed (incl. greppels), omwille van de passage van lijnbussen.

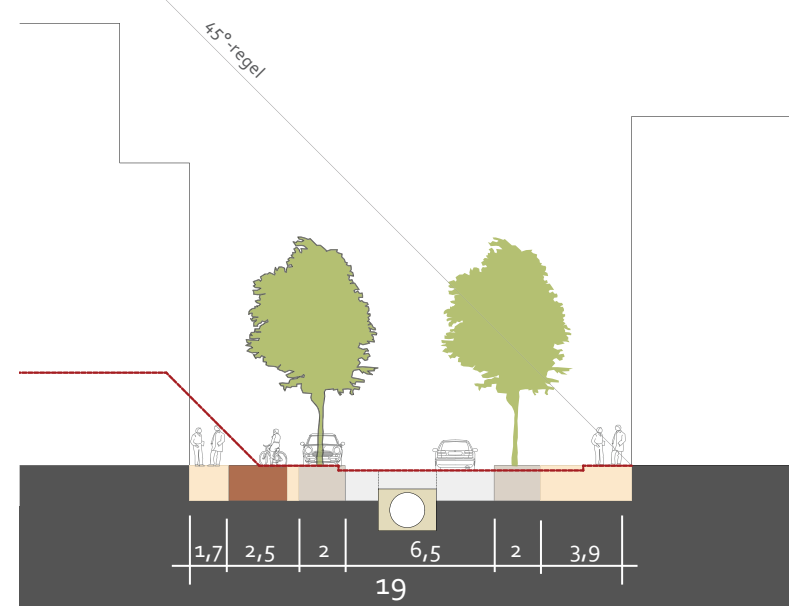
Deze opbouw bestendigt het reeds uitgevoerde straatprofiel ter hoogte van de stationsbuurt. In de overgang naar het wijkcentrum wordt een lichte asverschuiving voorzien. Daardoor komen de bestaande bomen in de parkeerstrook te liggen, wat de mogelijkheid biedt om deze bomen te behouden.



figuur | bestaand profiel Koningin Fabiolalaan



figuur | profiel Koningin Fabiolalaan in groene rand (behoud bestaande boom)



figuur | profiel Koningin Fabiolalaan in wijkcentrum (behoud bestaande boom)

## 2.2 Stedenbouwkundige Krijtlijnen

### Een aangepast reliëf in relatie tot de Rijsenbergbuurt

De toelichting van het Gewestelijk RUP bepaalt dat bij de vormgeving van de open ruimte aandacht gegeven moet worden aan de bestaande topografie van het gebied en de relatie met het openbaar domein in de Rijsenbergbuurt.



De Boentweg is de verbindingsweg tussen de Timichegtunnel en de Koningin Fabiolalaan ter hoogte van de Sportstraat. Dit betekent dat het spoorwegtalud vanaf de Aigemstraat minstens tot aan de Sportstraat afgegraven moet worden tot op het maaiveldniveau van de Koningin Fabiolalaan.

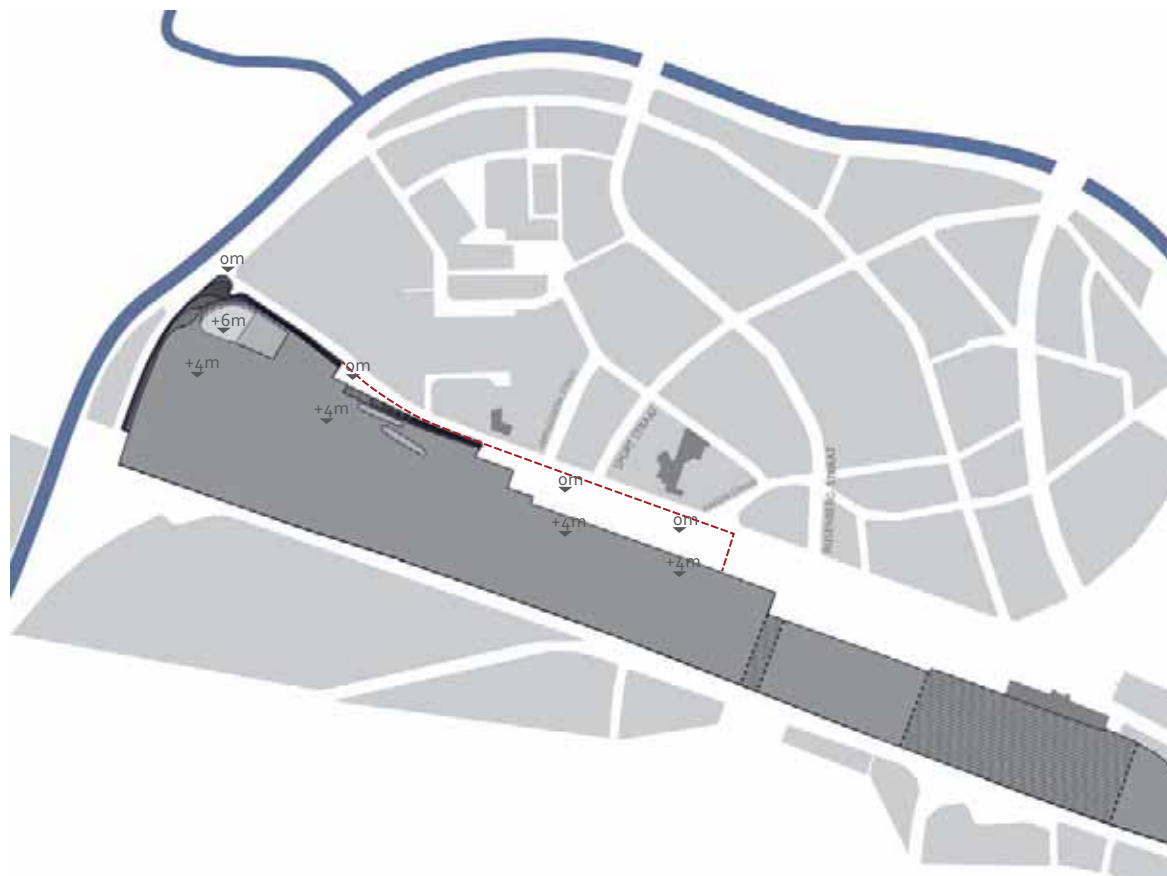
Wil de nieuwe ontwikkeling optimaal aansluiten op de Rijsenbergbuurt, dan is een verdere afgraving van het spoorwegtalud, tussen de Sportstraat en de Verpleegsterstraat, tot op het maaiveldniveau van de Fabiolalaan aangewezen.

Ter hoogte van het middensegment wordt naast de bundel van doorlopende sporen ruimte gereserveerd voor de uitbouw van het districtsgebouw en LCI. Dit betekent dat minder spoorweggebied kan worden vrijgegeven. De terrein diepte van het af te graven gebied, vanaf de Fabiolalaan, is hier minder groot dan in het oostelijke segment aan de kant van het station.

Het westelijke segment van de Koningin Fabiolalaan aan de kant van de Snepkaai, kent momenteel weinig bebouwing langs de straat. Hier is dan ook geen echte aanleiding om de projectzone af te graven. Het huidige maaiveldniveau (ongeveer 4m boven de Koningin Fabiolalaan) blijft in deze zone maximaal behouden. Enkel de verbreding van de Koningin Fabiolalaan en de aanleg van een dienstweg voor Infrabel zorgen voor afgraving of wijziging van het bestaande talud (zie verder).

Ook het voorzien van ondergrondse parkeergarages zal voor aanzienlijke grondverzetten zorgen over de volledige lengte van de Koningin Fabiolalaan.

huidige aanzet talud   
nieuw maaiveldniveau +4m   
(relatief t.o.v. K.Fabiolalaan)



figuur | aanpassing van het reliëf langs de Koningin Fabiolalaan

## Toevoeging van nieuwe publieke ruimten

De bestaande Rijsenbergbuurt heeft weinig groene parken. Daarnaast ontbreekt het aan pleinen, waarmee de buurt zich kan identificeren of waar kleinschalige buurtactiviteiten zich kunnen ontplooiën.

Om de diepte van het projectgebied, gemeten vanaf de Koningin Fabiolalaan, optimaal te kunnen benutten, is de creatie van bijkomende publieke ruimte aangewezen. Naast de Koningin Fabiolalaan krijgt de publieke ruimte in dwarsdoorsnede in elk segment (stationsbuurt, wijkcentrum, groene rand) een bijkomende publieke ruimte.

De toevoeging van nieuwe publieke ruimten vloeit tevens voort uit de vooropgestelde alternerende inplanting van de bouwvolumes zoals voorgeschreven door het Gewestelijk RUP. De verschillende publieke ruimten samen bieden kansen voor een boeiend netwerk.

Op ruimere schaal vormt de projectontwikkeling in de Koningin Fabiolalaan, conform het onderzoek van L' atelier des Paysages, o.l.v. de Franse landschapsarchitect Alain Marguerit, een uitgelezen kans om in één van de meest dichte delen van de stad een 'corridor' te realiseren tussen de Blaarmeersen en het Citadelpark. De corridor bestaat uit minder en meer verharde pleinen, groene parkjes, die onderling verbonden worden door comfortabele en aangename routes voor voetgangers en fietsers. De nieuwe publieke ruimten in het projectgebied van de Koningin Fabiolalaan, alsook het 'pad van stad naar land' (d.i. de verbinding tussen het Maria-Hendrikaplein en de Blaarmeersen) maken deel uit van deze corridor. Alain Marguerit stelt in de studie 'Inrichting openbare ruimte in de omgeving van het station' (2005) voor om het pad van stad naar land te versterken door middel van een eenvoudig waternetwerk in de vorm van open watergeulen, verbrede waterpartijen en fonteinen.

Samen met het pad van stad naar land, vormt een lineair open waternetwerk een interessant aanknopingspunt voor een globaal inrichtingsconcept, waarbij waterafvoer en -buffering, samengaat met het maken van speelweefsel en met kunstintegratie in de publieke ruimte.

Ook op schaal van de Rijsenbergbuurt kan door oordeelkundige inplanting en inrichting van de nieuwe publieke ruimten een netwerk gevormd worden met het bestaande Duifhuispark, drassige groengebied tussen de Marathonstraat en de Koningin Fabiolalaan, de sport- en speelvelden bij de school in de

Marathonstraat en de oevers van de Leie.

In de stationsbuurt sluit de creatie van een esplanade aan op het formele karakter van de ontwikkeling. De relatief grote diepte laat toe om een esplanade centraal in het project te voorzien, met een bebouwing langs beide zijden.

In het wijkcentrum gebeurt de ontubbeling van de publieke ruimte door de realisatie van twee wijkpleinen en de Boentweg. De wijkpleinen sluiten aan bij de Koningin Fabiolalaan. De Boentweg heeft eerder het karakter van een straat en zal omwille van de beperktere diepte van het projectgebied op die plaats, zo dicht mogelijk tegen het spoorwegdomein aangelegd worden.

In de groene rand tenslotte, behoort de publieke ruimte tot hetzelfde aaneengesloten groengebied. Het stadsontwerp onderzocht de mogelijkheden om de oppervlakte van de parkzone te maximaliseren. Het bestaande niveauverschil creëert het onderscheid met de Koningin Fabiolalaan.

(zie verder: ontwerpend onderzoek).



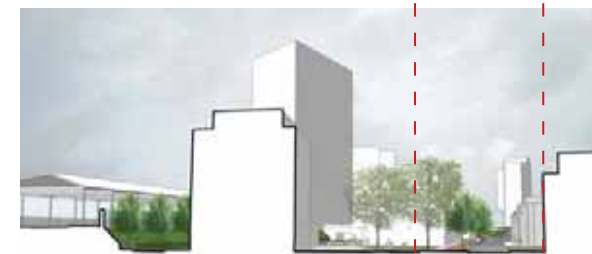
figuur | ontubbeling van de publieke ruimte



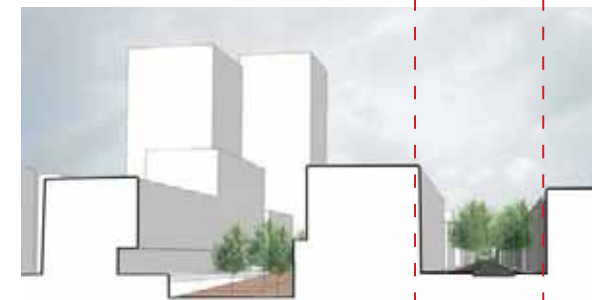
figuur | netwerk publieke ruimtes tussen Citadelpark en Blaarmeersen (schets Alain Marguerit)



figuur | Rijsenbergpark



figuur | Boentweg



figuur | Esplanade

Koningin Fabiolalaan

## 2.2 Stedenbouwkundige Krijtlijnen

### Een aangepaste bouwdichtheid in relatie tot de Rijsenbergbuurt

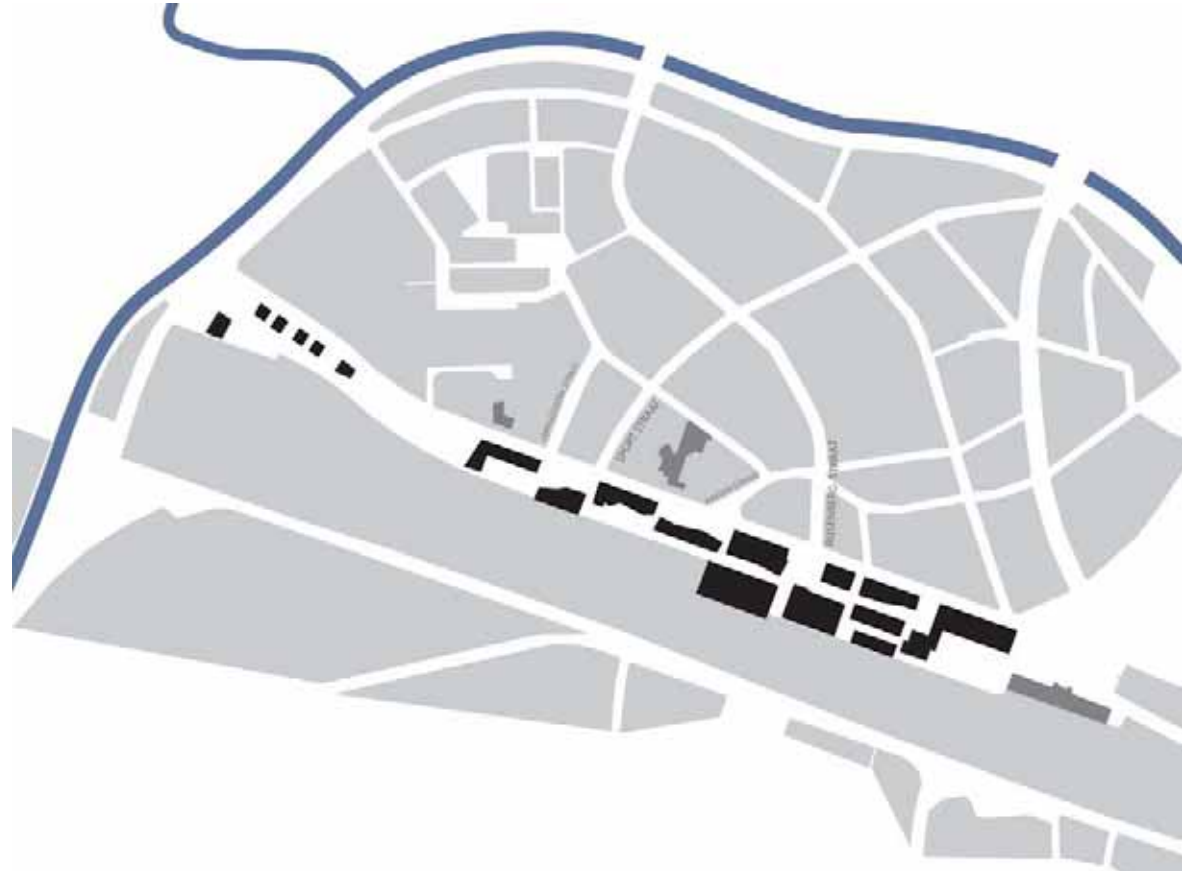
De bouwdichtheid wordt gedifferentieerd in functie van de locatiekarakteristieken.

Door de nabijheid van het station is de multimodale bereikbaarheid in de **stationsbuurt** het meest uitgesproken. Dit is de aanleiding om dit segment het meest te verdichten. De diepte van de projectzone laat toe om de bebouwing in dubbele bouwdiepte te organiseren.

In het **wijkcentrum** benadert de bouwdichtheid het gemiddelde van het project. Hier wordt een enkele bouwdiepte voorzien.

In de **groene rand** is de bouwdichtheid het laagst om het groen karakter maximaal te bewaren. De gebouwen worden als solitaire aan de rand van het park ingeplant.

footprint gebouw ■



figuur | gradiënt in de bouwdichtheid

## Een aangepaste bouwhoogte in relatie tot de bestaande bebouwing in de Koningin Fabiolalaan

De Koningin Fabiolalaan wordt verbreed tot 19m breed.

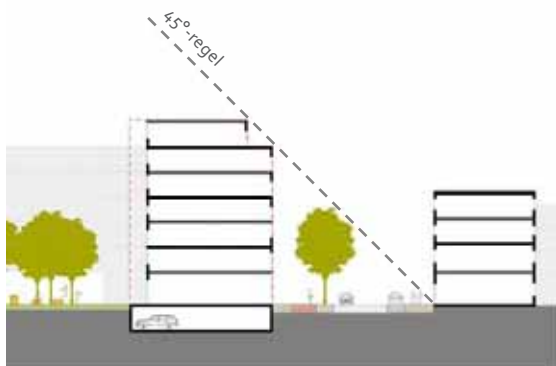
De 45° gabarietregel in het Gewestelijk RUP legt de bouwhoogte voor de nieuwe gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan vast op 7 bouwlagen, waarvan 6 bouwlagen onder de kroonlijst (19m) en één teruggetrokken bouwlaag.

Op basis van ontwerpmatig onderzoek en verschillende simulaties wordt vastgesteld dat de totale bouwhoogte recht tegenover de bestaande bebouwing in de Koningin Fabiolalaan beter beperkt wordt tot maximaal 6 bouwlagen.

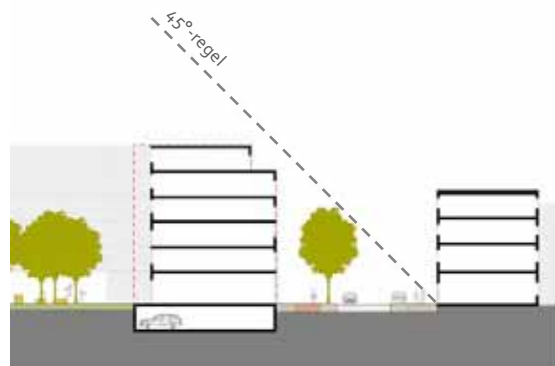
Het visueel verlagen van de kroonlijsthoogte door de hoogste verdiepingen dieper in te planten t.o.v. de rooilijn heeft duidelijk een positieve invloed op de belevingswaarde van de Koningin Fabiolalaan en zorgt voor een evenwichtiger straatbeeld. Dit wordt als een belangrijke bezorgdheid en aandachtspunt beschouwd voor de bestaande bewoners in de Rijsenbergbuurt.

Het beperken van het aantal bouwlagen zorgt er voor dat er minder bruto vloeroppervlakte gerealiseerd kan worden dan het Gewestelijk RUP toelaat. Omgekeerd: de vereiste minimum vloeroppervlakte van het Gewestelijk RUP laat niet toe dat de bouwhoogte langs de Koningin Fabiolalaan verder verlaagd kan worden.

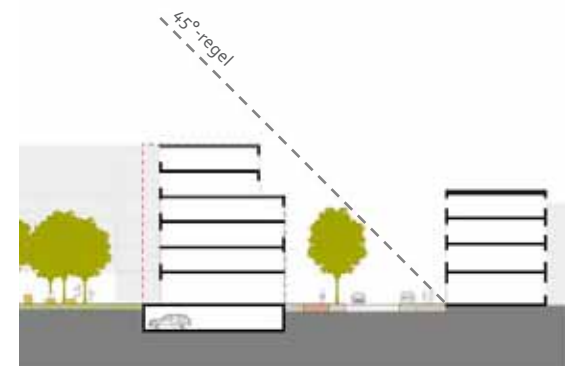
(zie verder: ontwerpnd onderzoek).



figuur | toegelaten gabariet volgens het RUP



figuur | haalbaar gabariet mits intermediair bouwprogramma



figuur | gabariet stadsontwerp BUUR



## Een menging van wonen, kantoren in relatie tot de afstand tot het station

De verhouding wonen en kantoren wordt in het Gewestelijk RUP per zone procentueel vastgelegd. Het Gewestelijk RUP poneert een verdeelprincipe, waarbij het aandeel kantoren gradueel afneemt en het aandeel wonen gradueel toeneemt in de richting van de Sneepkaai of de richting van de groene rand. Dit verdeelprincipe wordt in het Gewestelijk RUP omschreven als 'gekruid gemengde verdeling van functies'.

Binnen de vooropgestelde randvoorwaarden van het Gewestelijk RUP kiest de Stad Gent voor een voldoende groot aanbodbeleid aan kantoren in de stationsbuurt. De optimale multimodale bereikbaarheid van de stationsbuurt verantwoordt dat gestreefd wordt naar een maximale concentratie van kantoren.

In het wijkcentrum wordt het aandeel kantoren eerder beperkt tot het minimum zoals voorzien in het Gewestelijk RUP. Er wordt voorgesteld om het aandeel kantoren in het wijkcentrum maximaal te concentreren in de bouwvelden, die het dichtst aansluiten bij de stationsbuurt en het openbaar vervoersknooppunt. Het bouwveld B1 bevindt zich op de uiterste rand van de ondergrondse pendelparking en in een straal van 500m t.o.v. de hoofdtoegang van het station op het Maria-Hendrikaplein.

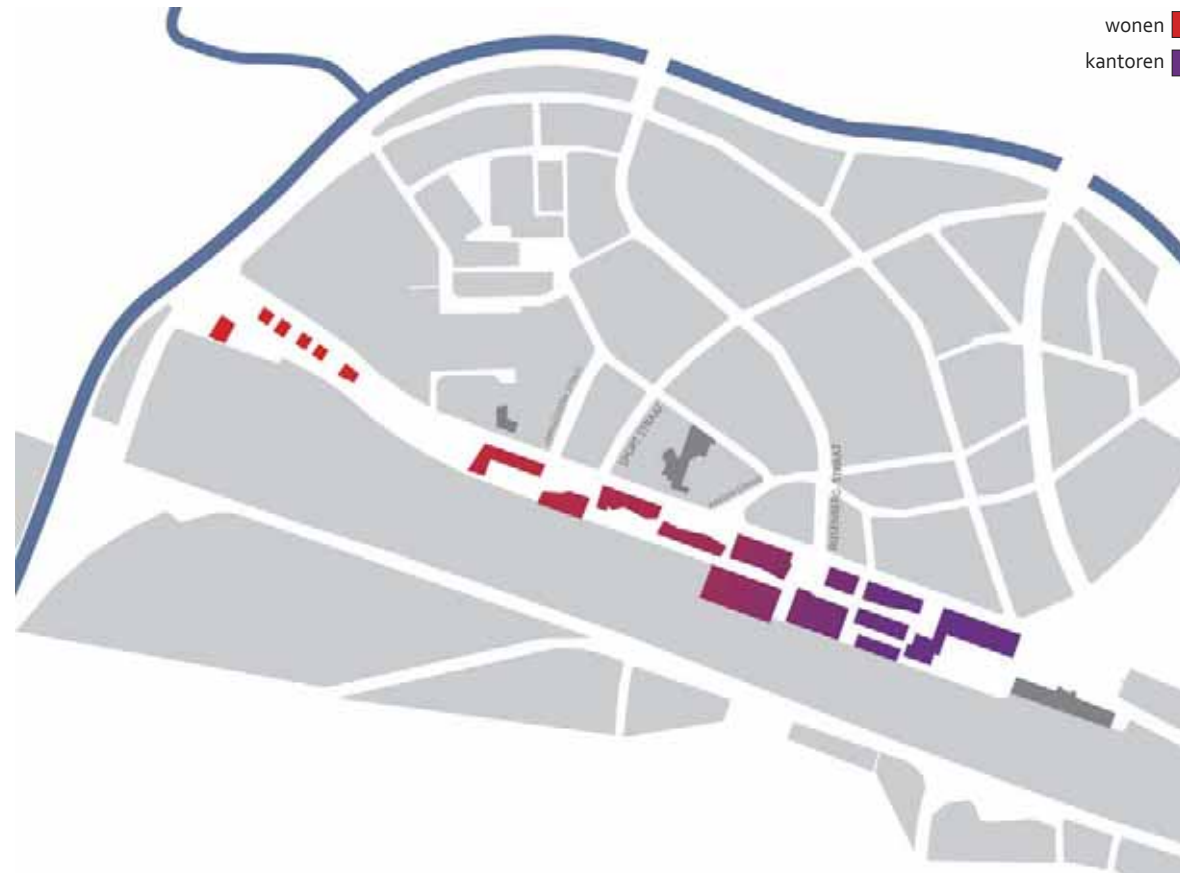
In de groene rand worden geen grootschalige kantoren of kantoor verzamelgebouwen voorzien. De afstand tot het station bedraagt al gauw meer dan 1km, waardoor grootschalige kantoren op die plaats minder gebruik kunnen maken van het openbaar vervoersknooppunt. Kleinschalige kantoren die geïntegreerd zijn in het woonweefsel, zoals bv. voor vrije beroepen, worden evenwel niet uitgesloten.

## Levendigheid en sociale veiligheid

Kantoren zorgen voor levendigheid overdag.

Ook de integratie van publieke functies (handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen) in het project heeft een gunstige invloed op de kwaliteit van de leefomgeving voor de toekomstige en de huidige bewoners. Door in alle zones op het maaiveld een zo groot mogelijke oppervlakte voor deze functies te reserveren wordt de levendigheid en de sociale veiligheid van de publieke ruimte gegarandeerd. Een aangepaste verdiepingshoogte van de gelijkvloerse verdiepingen of de contactzones met het openbaar domein, moet publiekgerichte functies ook op langere termijn mogelijk maken.

Het wonen wordt beschouwd als het basisweefsel van de nieuwe projectontwikkeling. In alle zones stelt het Gewestelijk RUP een minimum aandeel wonen voorop. Het wonen als activiteit zorgt voor permanente levendigheid, ook buiten de kantooruren en diensturen van voorzieningen. Voorwaarde is dat het wonen voldoende zichtbaar is in het straatbeeld. Actieve woonfuncties zoals leefkamers en keukens, gericht naar de wijkpleinen en/of Koningin Fabiolalaan, zijn cruciaal voor de belevingswaarde en sociale veiligheid van de nieuwe projectontwikkeling.



figuur | gradiënt in programma