

Verslag Infomoment Rinkkaai

1 Tijdstip

Donderdag 28 september 2017, 19u30
Sint-Paulusinstituut Gent

2 Aanwezigen

Organisatie:

- Sogent:
 - Pieter Jacobs, projectverantwoordelijke
 - Barbara Dubaere, verantwoordelijke communicatie
 - Sofie Van Ginderachter, teamverantwoordelijke gebiedsontwikkeling
- Infopunt Gent Sint-Pieters:
 - Gisèle Rogiest, coördinator communicatie Project Gent Sint-Pieters
 - Sophie De Paepe, communicatie
- Stad Gent:
 - Sven Taeldeman, schepen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke Planning en Wonen
 - Filip Watteuw, schepen van Mobiliteit en Openbare Werken
 - Ann Manhaeve, Beleidsparticipatie
- Rinkkaai nv:
 - Jan Van Den Broeke, EVR architecten
 - Filip Deprez, Alides projectontwikkeling
 - Sophie Deprez, Cores Development
 - Ilse Mertens, Cores Development

Publiek: 79 personen

3 Toelichting van het project

3.1. Verwelkoming en inleiding Project Gent Sint-Pieters (Schepen Sven Taeldeman)

Schepen Taeldeman heet alle aanwezigen hartelijk welkom en herinnert aan de eerste keer dat het project aan de buurt werd voorgesteld, ondertussen bijna een jaar geleden. Toen werden de plannen en de eerste stappen in de procedure richting de uitvoeringen van het project toegelicht. Het project Rinkkaai voorziet op het einde van de Koningin Fabiolalaan in een 300-tal woningen, ruimte voor buurtwinkels en ondersteunde functies. Het project bevat ook groene openbare ruimte en een fiets- en wandelpad.

Op vandaag heeft het project er een voortraject van meer dan 5 jaar intensief studiewerk en onderzoek opzitten. Dat werk - verricht door het stadsontwikkelingsbedrijf sogent en projectontwikkelaar nv Rinkkaai - resulteerde onlangs in het indienen en verkrijgen van de verkavelingsvergunning die de basis zal vormen voor de uiteindelijke stedenbouwkundige vergunning.

De visie voor de vernieuwing van het station en haar omgeving vormt het kader voor dit project. Schepen Taeldeman benadrukt dat de Stad sterk in het verhaal van Rinkkaai gelooft omdat het zich op doordachte wijze inpast in die visie en een meerwaarde zal betekenen voor de buurt.

Het project Gent Sint-Pieters werd in het leven geroepen om de visie voor de vernieuwing van het station te realiseren en is zo voor de Stad Gent één van de belangrijkste strategische realisaties tijdens de komende jaren. Het is daarbij de bedoeling om het station en zijn omgeving aan te passen aan de behoeften van de 21ste eeuw en hierbij het station en de directe stationsbuurt op een kwalitatieve manier te ontwikkelen. Wonen, werken en vrijetijd moeten daarbij hand in hand gaan. Daarom wordt er veel aandacht besteed aan openbaar vervoer en openbaar groen. Ook braakliggende of onderbenutte terreinen in de omgeving van het station krijgen een hoogwaardige invulling. Hierbij zoeken de partners steeds naar een evenwicht tussen deze ontwikkelingen en de vragen en noden van de omliggende buurten.

Het Project Gent Sint-Pieters heeft een lange ontstaansgeschiedenis van ondertussen meer dan 20 jaar, waarbij de plannen meermaals werden aangepast aan nieuwe inzichten en steeds concreter werden:

- 1) De eerste uitgangspunten voor de vernieuwing van deze omgeving, vinden we terug in het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997**.
In een ruimtelijk structuurplan, hier voor gans Vlaanderen, wordt het ruimtelijk beleid voor de toekomst bepaald. Waar kunnen we nog bouwen in de toekomst? Of waar houden we de open ruimte beter vrij bijvoorbeeld?
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997 bevat enkele duurzame uitgangspunten. De keuze voor duurzame stadsontwikkeling is nu evident, maar was dat 20 jaar geleden nog niet.
In de rand van Gent werd toen nog kwistig omgesprongen met de beschikbare ruimte en werden nog volop gronden ontwikkeld aan 15 woningen per ha.
In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen lezen we vooral de keuze om de steden niet meer ongebreideld te laten uitdeinen, maar om onder andere de stationsomgevingen te verdichten om zo groene ruimte buiten te stad te kunnen vrijwaren.
- 2) In 1999 ging een eerste ontwerpbureau (Xaveer De Geyter Architects) met de krachtlijnen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aan de slag om een **stadsontwerp** voor deze stationsomgeving uit te werken. Maar op dit plan kwam veel kritiek, voornamelijk omdat er te weinig aandacht was voor de bestaande omgeving en de publieke ruimte.
- 3) De visie voor de stationsomgeving werd vier jaar later verfijnd in het **Ruimtelijk Structuurplan Gent**. Net zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997 gaat het hier om een beleidsvisie, een politieke keuze vertaald in een document. Maar de-

ze keer niet op de schaal van Vlaanderen, maar op de schaal van Gent. In dit plan worden onder meer locaties aangeduid voor hoogbouw (bv aan de K. Fabiolalaan) en worden de stations Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort aangeduid als zone voor stedelijke ontwikkeling en verdichting.

- 4) Om deze visie te kunnen realiseren op de stationslocatie van Gent-Sint-Pieters werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de Stad, de NMBS, De Lijn, het agentschap Wegen en Verkeer en het studie bureau Eurostation. Een **nieuw ontwerpproces** werd opgestart door het studie bureau Eurostation, deze keer met meer aandacht voor de omgeving en de publieke ruimte. Dit ontwerp van 2005 vormde later de basis van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

- 5) In 2006 werd het **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP)** opgesteld door het Vlaamse Gewest. Dat document vormt het juridisch kader voor de verdere ontwikkeling van de Koningin Fabiolalaan en dient als basis voor de verdere ontwikkeling van dit stadsdeel.

Dit plan doet nog geen uitspraken over concrete percelen en evenmin over het afleveren van concrete vergunningen, maar het geeft wel een antwoord op cruciale vragen zoals: hoeveel m² mag er gebouwd worden? welke functies kunnen er komen? hoeveel open ruimte moet hier worden aangelegd en op welke plekken? hoe wordt het gebied ontsloten vanaf de R4?...

Dit GRUP kwam tot stand via een klassieke en juridisch vastgelegde inspraakprocedure met hoorzittingen.

- 6) Naar aanleiding van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan geraakten de beelden van het stadsontwerp door Eurostation verspreid. Dat leidde tot een nieuwe golf van kritiek. Bewoners voelden zich te weinig betrokken bij de tot standkoming van de plannen.

Vooraf het zogenaamde 'inhaken op de context' schoot tot dan toe nog altijd tekort. Er bleek namelijk een grote bezorgdheid te bestaan over de ruimtelijke samenhang met de bestaande Rijsenbergbuurt.

Daarnaast was er ook een sterke vraag vanuit de omgeving om bij het project Gent Sint-Pieters betrokken te worden. In 2005 had de Stad Gent geen of weinig ervaring met inspraak bij dergelijke grootschalige projecten. De eerste stappen hierbij werden gezet door de oprichting van Infopunt (in 2005) en de start van de Klankbordgroep (in 2006). Dit hele proces is duidelijk ook voor de Stad Gent een belangrijke leerschool geweest.

En dus kwam er een nieuw **Synthesedocument 2010** om tegemoet te komen aan een aantal terechte bekommernissen/bezwaren, zoals een sterkere ruimtelijke samenhang tussen de nieuwe stadswijk met de bestaande Rijsenbergbuurt, een verminderde dichtheid en een bijkomend wijkpark, verder onderzoek naar de inrichting van het openbaar domein, een concretere vertaling van de duurzaamheidsprincipes ...

- 7) Tot slot belanden we bij het project Rinkkaai. In maart werd de verkavelingsaanvraag voor dit project ingediend door sogent, en op 31 augustus 2017 werd de **verkavelingsvergunning** voor het project verleend door Ruimte Vlaanderen. Dit is evenwel nog geen uitvoerbare verkavelingsvergunning. De beroepsperiode loopt momenteel

nog. We hopen tegen eind dit jaar een uitvoerbare verkavelingsvergunning te hebben.

In het verkavelingsplan wordt aangeduid waar gebouwen kunnen komen, waar een park zal worden aangelegd, waar de fietsas en de brug zullen worden gebouwd, welke functies er kunnen komen ... Schepen Taeldeman wijst er op dat het project Rinkkaai 40 % budgetwoningen voorziet.

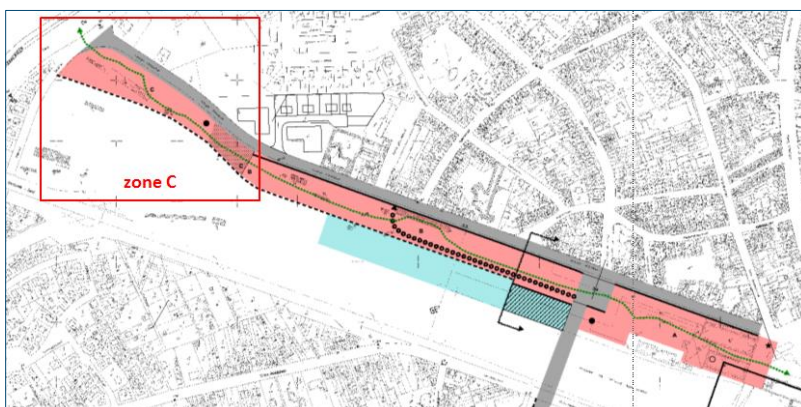
- 8) Momenteel werkt het team van Rinkkaai aan de **stedenbouwkundige vergunningsaanvraag**, de zogenaamde bouwvergunning. Dat is een complex samenspel van juridische randvoorwaarden, ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen, duurzaamheidseisen en uiteraard ook financiële en economische afwegingen.

De Stad beseft dat het project Rinkkaai van een behoorlijke andere schaal en densiteit is, maar vindt dat de inplanting van de gebouwen en de inrichting van het openbaar domein zeer oordeelkundig wordt voorgesteld. Wij zijn van mening dat door de uitvoering van dit project een nieuw evenwicht kan ontstaan met meerwaarde voor de bestaande buurt in de vorm van nieuwe groene en toegankelijke ruimtes, trage verbinding naar de Blaarmeersen, bijkomende voorzieningen,....

3.2. Toelichting randvoorwaarden project Rinkkaai (Pieter Jacobs)

De juridische randvoorwaarden voor de bouw van Rinkkaai werden vastgelegd in het GRUP. Een dergelijk plan bestaat uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften (algemene inrichtingsprincipes, aantal m², densiteit, verhouding kantoren – woningen, ...). Een GRUP onderscheidt daarbij verordenende voorschriften en een toelichting.

Het grafisch plan voor de projectontwikkeling langs de K. Fabiolalaan deelt dat gebied in in 3 zones. Rinkkaai ligt in de zogenaamde zone C (zie figuur hieronder), gelegen tussen de S. Lilarstraat en de Snepkaai. Vanavond zullen we het daarom enkel over de randvoorwaarden voor zone C hebben.



Op bovenstaand grafisch plan uit het GRUP Fabiolalaan kan men volgende zaken onderscheiden:

- de roze zone is de 'bestemmingszone',

- het roze gearceerd deel is de zone 'non-aedificandi', waar niet mag worden gebouwd
- de grijze zone geeft de wegenis aan, met een verbreding van de Koningin Fabiolalaan en de V. Vaerwyckweg
- de groene stippellijn geeft een aanduiding voor de ligging van het fiets- en voetgangerspad doorheen het plangebied
- de zwarte streeplijn geeft de ligging van de akoestische wand aan.

Vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden opgemaakt, is een verkavelingsplan nodig. Een dergelijk plan laat toe om percelen af te splitsen of te verdelen in loten (bv om een stuk grond te verkopen), om op een perceel zones voor bebouwing aan te duiden en legt de grens tussen publiek en privaat domein vast. Op die manier vormt het verkavelingsplan een verfijning van het GRUP en een nieuwe juridische basis.

De Kwaliteitskamer, voorgezeten door de Vlaamse Bouwmeester(s), gaf de opdracht om te onderzoeken hoe de kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling binnen de randvoorwaarden van het GRUP kon worden verbeterd. In het synthesedocument werd een stadsontwerp opgenomen dat een mogelijke invulling van het GRUP gaf. Dit document is geen juridische basis stricto sensu, maar vormt mee de visie over de toekomstige projectontwikkeling. De belangrijkste gevolgen van het Synthesedocument 2010 voor de zone C zijn de beperking van de bruto-vloeroppervlakte tot ca 34.000 m² en het voorzien van een grotere publieke ruimte tussen zone B en zone C, het Rijsenbergpark.

In 2012 startten de voorbereidingen voor een ontwerpwedstrijd voor zone C. Dit traject kende wat vertraging door een arrest van het Grondwettelijk Hof dat de Stad verbood om de bouw van sociale woningen aan private ontwikkelaars op te leggen.

Ondertussen was er ook een nieuwe legislatuur van het stadsbestuur gestart. In het bestuursakkoord nam het nieuwe stadsbestuur de wens op om te streven naar torens die niet hoger zijn dan de minimale hoogtes zoals voorzien in het GRUP met behoud van een groter park en binnen de juridische randvoorwaarden van het GRUP.

De beoordelingscommissie koos in 2015 Rinkkaai als beste voorstel. Hiervoor baseerde zij zich op allerlei adviezen, waaronder een advies van bewoners, opgesteld tijdens een dialoogcafé in januari 2015. De beoordelingscommissie heeft Rinkkaai gekozen op basis van volgende beoordeling:

- kwaliteiten:
 - Hoge ambities inzake duurzaamheid
 - Gediversifieerd woningaanbod
 - Sluit het best aan bij de aanbevelingen van het Synthesedocument 2010 en de ambities van het Bestuursakkoord 2013 – 2018
 - Buurt-ondersteunend programma
 - Bereidheid tot open communicatie
- Aandachtspunten
 - Gevelarchitectuur: schikking balkons en vergroening
 - overgang publiek – privaat.

In september 2016 werd het resultaat van de wedstrijd toegelicht op een infomoment. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek over de aanvraag voor een verkavelingsvergunning werd ook in april 2017 een infomoment georganiseerd. In dat verkavelingsplan werd als antwoord op de bezorgdheden van omwonenden de densiteit van het programma beperkt tot het minimum van het GRUP. Verder werd de schikking, de vorm en de hoogte van de gebouwen zo aangepast dat de impact op de omliggende woonbuurten zo klein mogelijk wordt.

Die verkavelingsvergunning legt, net zoals het GRUP, een aantal juridische randvoorwaarden vast die in onderstaande tabel worden weergegeven. Belangrijk om weten is dat verordende voorschriften een verplicht karakter hebben, terwijl de toelichting kan beschouwd worden als een verklaring van het verordende deel. De voorschriften van het verkavelingsplan zijn eveneens verplichtend.

	GRUP zone C, verordend	GRUP zone C, toelichting	Verkavelingsplan zone C
Hoogte van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> - niet boven denkbeeldig vlak 45°¹ - uitgezonderd torens 	Rekening houden met gevolgen voor de bezonning van de wijk, omliggende bebouwing én open ruimte	<ul style="list-style-type: none"> - niet boven denkbeeldig vlak 45°, incl. technische verdiepingen - maximum aantal bouwlagen per gebouw - uitgezonderd torens
Hoogte van de torens	min. 60m – max. 90m	-	min. 60m – max. 70m
Inplanting torens	<ul style="list-style-type: none"> - 1 vrij te kiezen - 1 symbolische aanduiding 	<ul style="list-style-type: none"> - rekening houden met bezonningsdiagrammen, lichtinval en mogelijke windhinder bij het vastleggen van de hoogte en positie van de gebouwen - accentuering van de knik in de Fabiolalaan 	voetafdruk 2 torens afgebakend op het plan (overmaat van 1m aan alle zijden)
Vorm torens	Slanke vorm	- gevel evenwijdig met de Fabiolalaan	Voor alle gebouwen:

¹ Men gebruikt een hoek van 45° als maatstaf omdat men hierbij rekening houdt met de gemiddelde zonnestand over een heel jaar. Algemeen wordt aangenomen dat een dergelijke hoek, voldoende bezonning toelaat.

	GRUP zone C, verordend	GRUP zone C, toelichting	Verkavelingsplan zone C
		<ul style="list-style-type: none"> niet meer dan \pm 25m - beperken schaduwwerking op Rijenbergwijk en omliggende bebouwing 	<ul style="list-style-type: none"> - max. aantal bouwlagen - afgebakende voetafdruk - gevel evenwijdig met de Fabiolalaan = 19m/28m
Buitenruimte	<ul style="list-style-type: none"> - groene, publiek toegankelijke zone - min. 70% van de onbebouwde ruimte is onverhard 	<ul style="list-style-type: none"> - pad doorheen het 'park' - fysieke verbinding voor fietsers en voetgangers over de Leie. - opener, campusachtig karakter 	<ul style="list-style-type: none"> - onderscheid private ruimte/openbare parkzone - max. aantal m² verharding private ruimte/openbare parkzone (< 30%) - aanduiding Pad doorheen het plangebied

In het verkavelingsplan (zie figuur hieronder) wordt/worden:

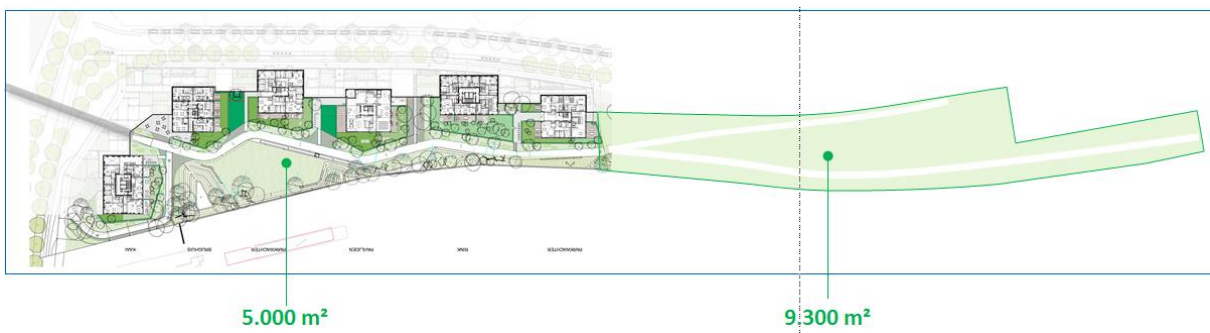


- De bouwzones van elk gebouw zijn afgebakend. Er wordt een kleine marge voorzien om kleine verschuivingen van de gebouwen mogelijk te maken; niet om de gebouwen breder te maken. De breedte van elk gebouw zal bij de stedenbouwkundige vergunning en in werkelijkheid dus smaller zijn dan de op het VK-plan aangeduide footprint. De breedte van alle gevels langs de K. Fabiolalaan situeert zich tussen 19 en 22 meter, met uitzondering van de toren in de buurt van de S. Lilarstraat die 28m breed is. Deze breedte vormt een aanvaardbare marge op de 25m die in de toelichting van het GRUP naar voor wordt geschoven. Door de toren een kwartslag te draaien komt de breedste zijde aan de K. Fabiolalaan te liggen, kan het openbaar domein op dit smalste deel van het park

voldoende kwaliteit en doorgangsbreedte behouden en is de mogelijke schaduwhinder op zowel het openbaar domein als op de omliggende bebouwing beperkter.

- De toren in de buurt van de S. Lilarstraat wordt in 2^e positie geplaatst, zodat de schaduw van die toren vooral op het moerasbosje valt en niet op de woningen in de S. Lilarstraat. In eerste positie komt een middelhoog gebouw.
- De maximale hoogte en het maximum aantal verdiepingen per gebouw is vastgelegd. 4 van de 6 gebouwen situeren zich binnen het 45°-vlak, incl. technische verdiepingen boven het dak. De 2 torens zijn hoger dan dat denkbeeldige vlak. In het VK-plan wordt de hoogte van de torens 'beperkt' tot minimum 60m en maximum 70m, gemeten vanaf de K. Fabiolalaan. De voorziene marge is bedoeld om het wedstrijdontwerp van Rinkkaai (64m) technisch verder uit te werken; niet om de het aantal verdiepingen, noch om de te realiseren vloeroppervlakte op een of andere manier te laten toenemen.
- De grens tussen privaat domein en het openbare park is bepaald. Dat publiek park bestaat uit 2 aaneengesloten delen, die samen ongeveer 14.300 m² beslaan.

De bouw van Rinkkaai is een voorwaarde voor de aanleg van het toekomstige Rijsenbergpark én voor de bouw van de brug naar de Blaarmeersen. Zonder Rinkkaai, geen brug of park! Beide deelprojecten sluiten immers fysisch aan op het project Rinkkaai en worden gefinancierd door opbrengsten uit de verkoop van de gronden aan Rinkkaai.



3.3. Toelichting verkavelingsvergunning project Rinkkaai (Jan Van Den Broeke)

Het project Rinkkaai is gebaseerd op 5 belangrijke uitgangspunten:

1. Verbonden met de Rijsenbergbuurt

- rekening houden met bezorgdheden van de buurt: aangepaste schaal, versterken van het groene karakter van de site, 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 vol buurt-ondersteunende functies, in een inspirerende omgeving
- vandaag, morgen en overmorgen.

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

- infrastructuur gekoppeld aan sociale structuur en identiteit
- focus op woonkwaliteit: veel licht en zicht, ruime private buitenruimte, bergruimte, veiligheid, autovrij, collectieve ruimtes.

5. Duurzaam

- duurzaamheid met minimum 85% van de duurzaamheidsmeter. B.E.N.-wijk (<E30), passiefbouw, waterzuiverende wijk, lokale materialen, sociale return, wijkmanager, ...

Het studiewerk na 2010 heeft ervoor gezorgd dat het ontwerp voor Rinkkaai enkele wijzigingen aanbrengt aan het stadontwerp uit het synthesesedocument van 2010:

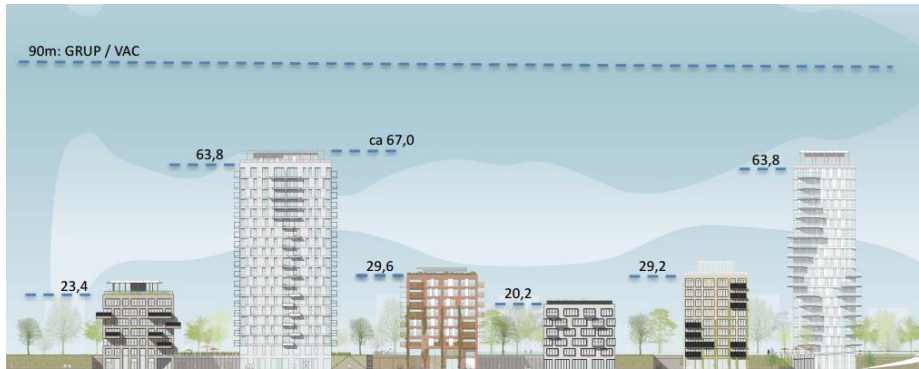
- Het middelhoge gebouw en de toren ter hoogte van de S. Lilarstraat werden van plaats gewisseld. Hierdoor verkleint de schaalovergang tussen bestaande en nieuwe bebouwing en ondervinden de woningen in de S. Lilarstraat minder schaduwwerking door de toren (zie ook hierboven).
- De gebouwen werden iets achteruit geschoven, zodat er langs de K. Fabiolalaan pleintjes ontstaan en er meer plaats is voor groen langs de nieuwe K. Fabiolalaan. Het licht schranken van de gebouwen t.o.v. elkaar creëert interessantere doorzichten tussen de nieuwe woningen.
- De toren thv de S. Lilarstraat werd met de breedste gevel langs de K. Fabiolalaan geplaatst. Hierdoor wordt niet alleen de schaduw op de bestaande bebouwing zo klein mogelijk gehouden (zie hierboven), maar kan de parkzone achter de nieuwe gebouwen ook iets breder zijn.

Ook aan het wedstrijdontwerp werden enkele wijzigingen aangebracht, onder meer naar aanleiding van aandachtspunten die de beoordelingscommissie had aangebracht. Zo werd gezocht naar een realistische vergroening van de gevels door grondgebonden groen en werd de positie van de balkons aangepast. Ook werden de gebouwen verder technisch uitgewerkt zodat een meer exacte bouwhoogte kon worden bepaald.

Het project Rinkkaai zorgt voor een belangrijke meerwaarde voor de bestaande buurt door:

- Een samenhangend, zichtbaar en bereikbaar wijkpark.
- Het Rinkhoutpad vormt een verbindende as voor fietsers en voetgangers.
- De pleintjes en het Rijsenbergpark vormen scharnierpunten met de K. Fabiolalaan.
- In het gelijkvloers van de nieuwe gebouwen komen allerlei buurtfuncties (apotheek, buurthuis, horeca ...).

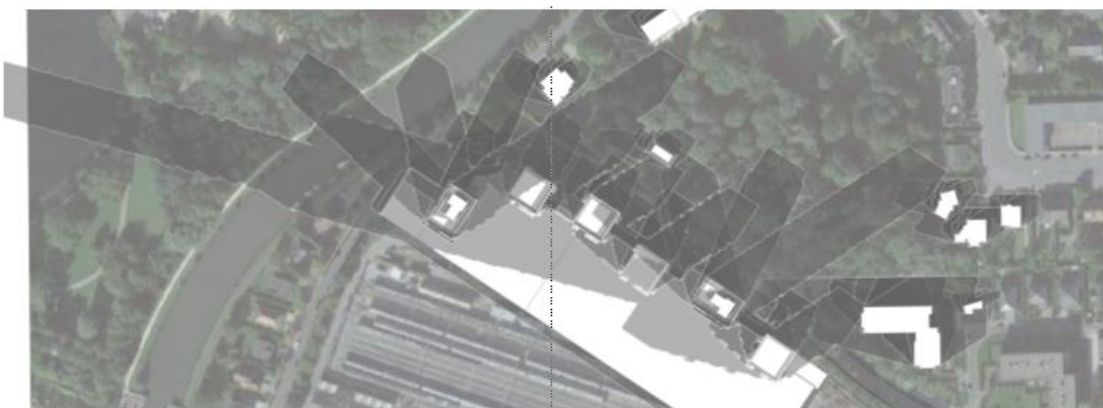
De 4 middelhoge gebouwen van Rinkkaai hebben 7 tot 9 bouwlagen, de 2 torens tellen 20 bouwlagen (telkens één laag in de sokkel plus 6 tot 8 lagen in het bouwvolume voor de middelhoge gebouwen, respectievelijk 19 lagen voor de torens) (zie figuur hieronder).



	PARKWACHTER	RINK	PAVILJOEN	VILLA	BRUGHUIS	KAAI
ZONE VOOR PARKEERGEBOUW	1	1	1	1	1	1
BOUWVOLUME	6	19	8	5	8	19
BOUWLAGEN # TOTAAL	7	20	9	6	9	20

De technische verdieping op de gebouwen (niet opgenomen in het bouwvolume) zijn ‘teruggetrokken’ van alle randen. Hierdoor zullen zij quasi niet zichtbaar zijn van op de K. Fabiolaan.

De schaduw die door deze gebouwen wordt veroorzaakt, wordt weergegeven in een zogenaamde schaduwstudie. Een dergelijke studie berekent standaard de schaduwwerking op zomerzonnewende (21 juni) en de start van lente/herfst (21 maart en 21 september). Op 21 juni staat de zon het hoogst, en zijn de schaduwen dus het kortst. Daarom wordt meestal de schaduwstudie van 21 maart/21 september als norm gehanteerd om de schaduwwerking van gebouwen te bepalen. Hieronder wordt de evolutie van de schaduw tussen 9u en 17u op 21 maart/21 september weergegeven:



Hieruit blijkt dat de schaduwimpact van de nieuwe gebouwen op de bestaande gebouwen minimaal is en dat op de meeste tijdstippen van het jaar, gedurende de belangrijkste zonuren tijdens de dag, de bestaande gebouwen weinig schaduw hinder zullen ondervinden.

Het project Rinkkaai wil niet enkel nieuwe gebouwen optrekken, maar wil ook een nieuwe gemeenschap creëren, bv door ontmoetingsmogelijkheden tussen bewoners (zowel toekomstige als huidige) te stimuleren. Daarom wordt het park tussen de nieuwe gebouwen en de spoorweg zo ontworpen dat het tot ontmoeting uitnodigt. Dat park zal een natuurlijk park worden met bloemenweide, gazonzones, en spelprykkels langs het fietspad. Naast het openbaar park liggen private tuinen en collectieve tuinen voor de nieuwe bewoners.

Ook de dakverdiepingen van de nieuwe gebouwen zullen als groene ontmoetingszone voor de toekomstige bewoners worden ingericht.

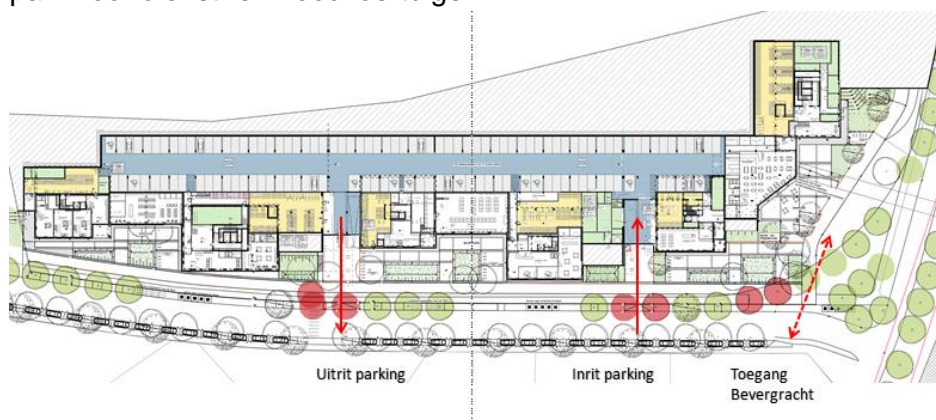
Verder vormen ook de drie pleintjes nieuwe ontmoetingsplekken voor de buurt.

De woningen van het project Rinkkaai richten zich tot meerdere groepen. In totaal zullen er 311 woningen worden gebouwd, waarvan 40% budgetwoningen of bescheiden woningen (zie verder bij de vragen), verdeeld over alle gebouwen. Het woningaanbod is verder heel gevarieerd en bestaat uit 20% 1-slaapkamer-, 47 % 2-slaapkamer- en 33% 3/4-slaapkamerappartementen. Daarvan zijn er 11% co-housing, 14% assistentiewoningen, 1% atelierwoningen en is flexibel combineren van woonruimte mogelijk.

De toekomstige bewoners zullen kunnen genieten van allerhande 'buurtfuncties' zoals een crèche, wasbar, strijksalon, kapsalon, buurthuis, buurtwinkel, gezondheidshuis, apotheek, bistro ... Ook de huidige bewoners van de Rijsenbergbuurt zullen uiteraard van deze functies gebruik kunnen maken.

Verder zoeken de gebouwen door hun materiaalkeuze (baksteen) aansluiting bij de bestaande buurt.

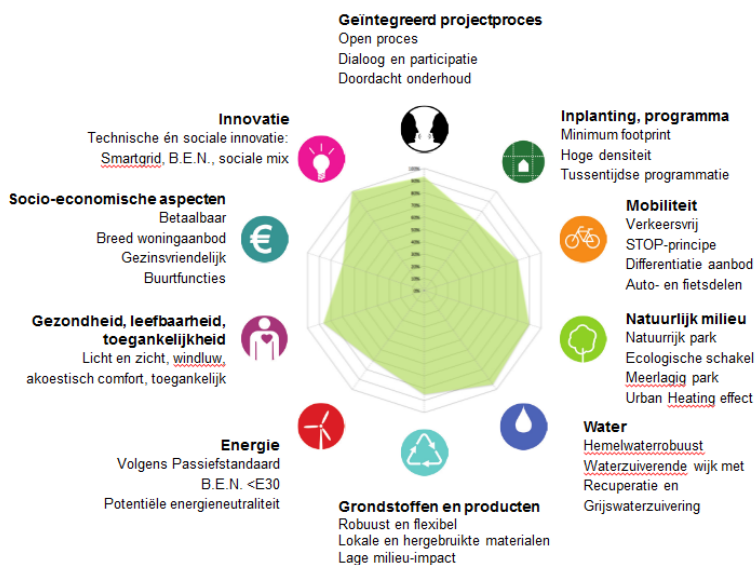
Het project Rinkkaai voorziet ongeveer 1000 fietsstallingen ('1 per hoofdkussen'), die rechtstreeks op de K. Fabiolalaan aansluiten. Daarnaast komt er een parking voor ongeveer 280 wagens en enkele plaatsen voor autodelen en herlaadpunten. Deze parking zal een aparte in- en uitgang langs de K. Fabiolalaan hebben, zoals op de figuur hieronder is aangeduid. De Bevergracht geeft toegang tot het hoger gelegen spoorwegdomein en ontsluit eveneens het park voor dienst- en noodvoertuigen.



Na het afwerken van de bouwwerken zal de K. Fabiolalaan worden heraangelegd. Hierbij zal

een comfortabel trottoir en tweerichtingsfietspad aan de kant van de bebouwing worden voorzien. Het is de bedoeling om de bestaande bomen zoveel als mogelijk te behouden.

Zoals blijkt uit de positieve appreciatie door de beoordelingscommissie, zet het project Rinkkaai sterk in op duurzaamheid. Om dit aspect objectief te kunnen beoordelen, heeft de Stad Gent een 'duurzaamheidsmeter' ontwikkeld. Hieronder wordt het resultaat van die beoordeling schematisch weergegeven:



Het project Rinkkaai streeft naar een neutrale energiebalans door het gebruik van warmterecuperatie uit de Leie, zonnecollectoren en –panelen en doorgedreven isolatie. Dit is ook een 'waterrobuust' project, dat zoveel als mogelijk hemelwater zal gebruiken en een deel van het afvalwater (het zogenaamde 'grijs water') zal zuiveren voor hergebruik.

Het is de bedoeling om de bouwwerken te starten in 2019 en die in twee aaneensluitende en/of overlappende fases uit te voeren (2019-2021 en 2020-2022). De eerste fase van de werken zal plaats vinden in de zone dichtst tegen de Leie, en – als alles volgens plan verloopt – zal de tweede fase tegen 2022 zijn afgewerkt.

4 Vragen en antwoorden

Chronologisch en zo letterlijk mogelijk weergegeven

Bewoner van de S. Lilarstraat: Ik wil meteen corrigeren wat hier zonet is voorgesteld. Ons gebouw in de S. Lilarstraat telt geen 5 verdiepingen, maar 3. Wij zullen geconfronteerd worden met zeer hoge gebouwen tot 19 verdiepingen en 67 meter hoog. Dat is meer dan in het bestuursakkoord staat. Daar staat dat er tot maximum 60 meter gebouwd zou worden. Ik zou dit graag bevestigd horen! Tweede punt dat ik wil maken, gaat over de breedte. In het GRUP staat dat die beperkt moet zijn tot 25 meter en nu

horen we dat er een toren is van 28 meter breed. Dat is meer dan 10% groter. Ook hier dring ik aan op het respecteren van de grenzen.

Schepen Taeldeman: In het bestuursakkoord staat er letterlijk dat we streven naar een hoogte van 60 meter. We komen van 90 meter, zoals oorspronkelijk toegelaten in het gewestelijk RUP. En we komen uiteindelijk uit op een hoogte van 64 meter plus een technische ruimte op het dak die slechts een beperkter deel van het dak zal innemen. We landen dus op een kroonlijst van 64 meter (verhoogd met 3m voor de technische ruimte) voor de torens en houden voor de middelhoge gebouwen rekening met de 45° regel.

Zelfde bewoner: Dat is geen antwoord op de vraag. Waarom streeft u dan niet naar die 60?

Schepen Taeldeman: Dat is wel streven! We komen van 90 en landen op 64.

Zelfde bewoner: En de breedte?

Jan: Ik heb het waarom van de richting en de inplanting van dit gebouw toegelicht. De toren met 28 meter aan de straat kan niet gedraaid worden omdat er dan geen park zou overblijven. Bovendien is de huidige positie net het meest gunstig voor het minimaliseren van de schaduw op de omgeving (zie ook hierboven bij de toelichting).

Verder heb ik altijd geleerd dat slankheid de verhouding is tussen lengte, breedte en hoogte en niet afhankelijk is van één getal. Waren de torens 90 meter hoog, dan hadden ze er slanker uitgezien, maar dat is niet wenselijk. Wij vinden beide torens nog altijd vrij slank en in evenwicht.

Pieter: Die *plus minus* 25 meter staat letterlijk in de toelichting van het GRUP, echter niet in het verordenend deel. Het volledige project beantwoordt daarnaast aan de minimum oppervlakte van het GRUP. Als je er bouwlagen zou afhalen, dan zouden die een andere plek moeten krijgen in het plan.

Aanwezige: Kunnen de appartementen ook gekocht worden door particulieren of investeerders?

Schepen Taeldeman: De marktconforme woningen wel, maar niet de budgetwoningen. Die zijn voor een specifiek doelpubliek en niet voor investeerders.

Wij houden ons aan de minimumnormen uit het GRUP die zijn opgelegd. Deze plek is zeer strategisch. Nieuwe woningen zijn noodzakelijk voor Gent als centrumstad. In heel deze zone (zone C) worden zowel marktconforme als budgetwoningen voorzien. In de andere zones (B en A) komen er ook sociale woningen. Zo bereiken we het hele gamma van mensen die een woning zoeken. Veel plekken zoals deze zijn er niet in Gent. We kunnen en willen hier kwaliteitsvol wonen aanbieden, maar wel rekening houdend met bezorgdheden van de buurt. Zo realiseren we niet die mogelijke 45.000 m² bruto vloeroppervlakte maar slechts 34.000m². Hierdoor komt er meer plaats vrij voor openbare ruimte. We willen de buurt niet overbelasten, maar tegelijk willen we de kans om hier extra woningen te realiseren benutten.

Andere bewoner S. Lilarstraat: Ik heb een vraag in verband met de tweede hoogste toren. Ik heb geen probleem met de hoogte. Ik begrijp dat jullie moeten voldoen aan een aantal zaken. Maar deze toren staat dicht bij de K. Fabiolalaan. Als je de 45° regel toepast, hoe kom je dan aan de 64 meter? Zou die niet verder moeten staan om deze hoogte toe te laten? Deze toren zal de meeste schaduw geven.

Pieter: De torens vormen een uitzondering op de 45° regel. Deze beantwoorden daar dus voor alle duidelijkheid niet aan. Zij mogen daarvan afwijken. De Rink wijkt daar ook van af. Binnen het huidige verkavelingsplan is geen andere inplanting mogelijk.

Buurtbewoner: Het gaat de hele tijd over de hoogte van de gebouwen en de schaduw en zo. Maar ik vraag me vooral af wie de mensen gaan zijn die in die gebouwen gaan wonen. Ik woon nu in een leefbare en rustige wijk. Op zone A en B komen er ook nieuwe woningen. Er komen dus veel mensen bij in onze buurt. Is er een impact assessment geweest over de komst van al die mensen en hun mobiliteit? Wat is de impact daarvan op de rust en de leefbaarheid van de Rijsenbergbuurt?

Schepen Taeldeman: Wat de mobiliteit en de impact op de leefomgeving betreft, zijn er inschattingen gebeurd via de milieueffectrapportage. Een sociaal effectenrapport bestaat niet.

Schepen Watteeuw: De bevolkingsdichtheid die zal ontstaan na deze ontwikkeling zal niet veel afwijken van die in andere wijken in de stad. Deze houden wij ook leefbaar. Niet alleen het aantal bewoners maakt dat een wijk al dan niet leefbaar is, maar bijvoorbeeld ook hoe men zich voortbeweegt. Als je ervoor kunt zorgen dat mensen zich op een duurzame manier verplaatsen, zoals hier perfect mogelijk is, kan je duurzaamheid en leefbaarheid garanderen.

Aanwezige: Kan er iemand toelichten wat we moeten begrijpen onder budgetwoningen en sociale woningen?

Schepen Taeldeman: Budgetwoningen zijn woningen die ca 20% onder de marktprijs verkocht zullen worden. De Stad mikt hiermee op mensen waarvoor de marktconforme prijzen niet haalbaar zijn, maar die wel een budget hebben om een appartement te kopen. Uiteraard zijn er criteria waar kopers aan moeten voldoen, o.a. het netto belastbaar inkomen. Sociale woningen zijn er voor de nog lagere inkomensklassen. Ook die zijn aan normen en criteria onderhevig.

Sofie Van Ginderachter: Het stadsontwikkelingsbedrijf legt aan de ontwikkelaar op om budgetwoningen te voorzien. De prijs van deze woningen ligt ca 20% onder de marktprijs. Kopers moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen. Inkomen is één voorwaarde, dat moet onder een bepaalde grens liggen. Zij mogen ook niet al een woning bezitten. Het moet hun enige woning zijn. Zij moeten daar ook 10 jaar lang wonen. Dit om te vermijden dat er gespeculeerd kan worden. Zijn er meer kandidaten dan budgetwoningen beschikbaar, dan werken we met een puntensysteem, gekoppeld aan de gezinssituatie, het aantal kinderen, of er een verbondenheid is met de wijk, bijvoorbeeld mensen die al wonen in de buurt, mensen die wonen en werken in Gent ...

Aanwezige: Wanneer zouden de werken beginnen en afgerond zijn?

Jan: Er is uiteraard de hele procedure van vergunningen. Als alles goed verloopt, dienen wij begin volgend jaar de bouwaanvraag in. De werken zouden dan kunnen beginnen medio 2019. De bedoeling is om het project in 2 aaneensluitende fasen te bouwen. We zouden starten aan de Snepkaai en dan opschuiven richting station. De totale bouwtijd kan 4 jaar duren. Na 2 jaar zou de eerste fase afgewerkt zijn en kan hier bewoning komen.

Buurtbewoonster: Hoe zit het met de vorming van wind door die hoge torens? In zone A hebben we dat aan de lijve ondervonden.

Jan: We hebben ook windstudies gedaan. Er zijn een aantal grote verschillen met zone A. Door het niveauverschil ligt het park hier 4 meter hoger. De wind komt voornamelijk uit zuidwesten, de kant van het spoor. Doordat het park hoger ligt, is al een natuurlijke buffer. Daarbij voorzien we ook nog een geluidswand tussen het park en de gronden van Infrabel. Ook die is 4 meter hoog. Samen zal er dus een windmuur zijn van 8 meter hoog. Zo wordt een windluwe zone gecreëerd die de Koningin Fabiolalaan en de voorziene pleinen beschermt. Ook de bestaande en nieuwe bomen vormen een groot verschil met zone A. Dat zijn allemaal windvangers die meewerken aan het windluwe klimaat.

Bewoonster S. Lilarstraat: Ik heb een opmerking over het openbaar vervoer. Wij wonen al 30 jaar in de S. Lilarstraat. Wij hebben hier nog geen bus gezien! Oudere mensen die niet meer mobiel zijn, zitten vast.

Schepen Watteeuw: Dit is een terechte vraag, maar het is De Lijn die het openbaar vervoer inricht. Wij proberen uiteraard zo veel mogelijk invloed uit te oefenen. De Lijn zal het aanbod moeten aanpassen op de nieuwe situatie, wat hopelijk een betere organisatie van het openbaar vervoer met zich meebrengt. Ook op dat vlak is Rinkkaai een argument voor meer aanbod. Het project kan meer kansen voor openbaar vervoer voor de volledige wijk met zich meebrengen.

Geïnteresseerde koper: Wanneer komt u buiten met plannen en prijzen? Wanneer start de verkoop?

Ilse: Liefst zo snel mogelijk, maar eerst hebben we nog een stedenbouwkundig vergunning nodig. Als alles goed verloopt, dan dienen we de aanvraag daarvoor in februari volgend jaar in. De vergunning zou binnen kunnen zijn in september. Daarna kunnen wij met de plannen naar buiten komen. Voordat de vergunning verleend wordt, zullen die plannen ook wel al inkijkbaar zijn uiteraard.

Zelfde persoon: Vanaf wanneer kunnen we een optie nemen?

Ilse: Echt een optie nemen is nu nog niet mogelijk. Eerst willen wij zekerheid over de vergunningen. Je kunt je wel al kandidaat stellen. Inschrijven kan via de website Rinkkaai.be. Daar kan je aangeven waarin je interesse hebt. Op het moment dat we de verkoop gaan lanceren, kunnen we u dan contacteren.

Buurtbewoner: Ik heb nog een vraag over de verkeersveiligheid. Nu ligt er een verkeersdrempel in de Koningin Fabiolalaan. Dat is een gevaarlijke plek. Wordt dat heraangelegd?

Schepen Watteeuw: Bij iedere werf wordt advies gevraagd aan onze verkeerstechnische afdeling. Dat is advies voor de ontwikkelaar in verband met veiligheid. We zijn hierin veel strenger geworden.