

# Synthese van het inspraaktraject voor de projectontwikkeling langs de K. Fabiolalaan in het kader van het project Gent Sint-Pieters

(Ann Manhaeve, 4/7/2014)

## 1 Inleiding: context

Het project Gent Sint-Pieters wil het station en zijn ruime omgeving de komende tien jaar aanpassen aan de behoeften van de 21<sup>e</sup> eeuw. Dat project is een samenwerking tussen NMBS, Infrabel, Eurostation, De Lijn, het Vlaamse Gewest en de Stad Gent. De uitdaging is te zorgen voor een vlotte, leefbare en aangename omgeving waarin de verschillende vervoersmodi beter op elkaar afgestemd zijn. Een vernieuwd station Gent-Sint-Pieters, een nieuw bus- en tramstation, een volledig heraangelegd openbaar domein in de stationsomgeving, een ondergrondse parkeergarage en fietsenstallingen, een verbindingsweg met de R4, een ingericht natuurgebied en de projectontwikkeling aan de Koningin Fabiolalaan en aan het nieuwe Koningin Mathildeplein zijn de belangrijkste veranderingen.

Tussen de sporen en de K. Fabiolalaan ligt een langgerekt terrein dat zal worden ontwikkeld (1,3 km lang, een kleine 8 ha).

Via het Gewestelijk RUP van 2006 legt de Vlaamse overheid al een heel aantal harde voorwaarden op aan de toekomstige ontwikkeling. Dat RUP deelt het gebied in in 3 zones:

- zone A: 2,6 ha vlakbij het station, te ontwikkelen door Euro Immo Star in opdracht van de NMBS.
- zones B (middendeel, 3,6 ha) en C (1,5 ha, tot aan de Snepkaai), beide eigendom van de Stad Gent (met uitzondering van het eerste gebouw van zone B, aanleunend bij zone A, dat door Euro Immo Star wordt ontwikkeld).

Naast algemene voorwaarden voor het hele gebied, legt het GRUP voor elk van die drie zones specifieke voorwaarden op wat betreft dichtheid van bebouwing, sfeer, aandeel kantoren, aandeel woningen, functies ....

In zone A bepaalt de reeds gebouwde ondergrondse pendelparking in ruime mate waar bovenliggende kantoren, woningen en pleinen zullen komen.

Vooraf in de zones B en C vallen er, binnen de voorwaarden van het GRUP nog heel wat strategische keuzes te maken, waarmee de kandidaat-projectontwikkelaars aan de slag kunnen gaan.

De projectpartners wensen de keuzes niet enkel te baseren op adviezen van stedenbouwkundigen, mobiliteitsexperts en architecten, maar ook op signalen en adviezen uit de buurt. Daartoe werd in 2006 een klankbordgroep (KBG) opgericht die een 5-tal keer per jaar samenkomt en verschillende aspecten van het project Gent Sint-Pieters bespreekt (mobiliteit, projectontwikkeling, minder hinder).

Daarnaast werden verschillende inspraakactiviteiten georganiseerd:

- op 22 juni 2010: een dialoogcafé over de stadsvernieuwing ikv project Gent Sint-Pieters
- op 25 mei 2011: workshops over de inrichting van het openbaar domein in de toekomstige projectontwikkeling langs de Koningin Fabiolalaan.
- Tussen 14/9/11 en 23/10/11: een webbevraging om te peilen naar de gewenste sferen en activiteiten op het openbaar domein in de toekomstige projectontwikkeling langs de Koningin Fabiolalaan.
- 22 en 29 september 2011: een terreinbezoek en een gesprek met leerlingen van het 5<sup>e</sup> jaar ASO van Freinetatheneum De Wingerd.

De bedoeling was telkens om aandachtspunten te verzamelen, met het oog op de opmaak van de bestekken voor de projectontwikkelaars. Hieronder volgt een synthese van het volledige inspraaktraject.

Tot slot werd de buurt ook bevraagd in het kader van de opmaak van een ruimtelijke studie van de Rijsenbergbuurt. In 2009 werd hiervoor een wandeling en een fototocht in de Rijsenbergbuurt georganiseerd.

## **2 Synthese van het inspraaktraject over de projectontwikkeling langs de K. Fabiolalaan**

Doorheen alle inspraakactiviteiten kunnen enkele gemeenschappelijke tendensen worden waargenomen:

### **2.1 Aansluiting van projectontwikkeling met bestaande buurten**

Omwonenden vragen om de gebouwen en het openbaar domein langs de Koningin Fabiolalaan aan te passen aan de bestaande Rijsenbergbuurt, gelegen aan de noordelijke zijde van de K. Fabiolalaan. Men apprecieert alvast de opsplitsing in 3 zones ('stedelijk', 'wijkcentrum' en 'park'), het bijhorende 'ritme' en het aantrekkelijk plein.

De projectontwikkeling zou een goede verbinding en doorstroming tussen de buurten ten noorden en ten zuiden van de sporen moeten stimuleren.

De hoogbouw roept echter vragen op over mogelijke windhinder en de impact op de bezonning van de pleinen en omliggende woningen, vooral in de winter. Men vreest ook een schaalbreuk met de vlakbij gelegen Rijsenbergbuurt. Sommigen verwijzen naar bestaande hoogbouw in Gent, met een vrij groot onveiligheidsgevoel en problemen met de leefbaarheid. Zij vrezen dat de nieuwe hoogbouw dezelfde moeilijkheden met zich zal meebrengen.

Men wil vooral gezellige parken en pleinen. Die moeten veilig, netjes, natuurrijk en origineel zijn. De beleving 's avonds vormt een belangrijk aandachtspunt.

De pleintjes moeten zon en licht brengen tussen de dense bebouwing enerzijds, en aansluiting zoeken met de Rijsenbergbuurt anderzijds.

Men is het er niet over eens of de projectontwikkeling een hedendaagse dan wel een klassieke uitstraling moet krijgen. Sommigen verwijzen naar het moderne station, en stellen hedendaagse kunst en originaliteit voor. Anderen leggen de link naar de lange geschiedenis van de plek.

### **2.2 Groen en natuur**

Een belangrijke troef voor de bestaande Rijsenbergbuurt is het groene karakter (voortuintjes, straatgroen, groenas langs de Leie) en de inbedding in een globalere groene structuur (tussen het Citadelpark en de Blaarmeersen/Watersportbaan/Bourgoyen). De 'mentale afstand' naar de Blaarmeersen is momenteel echter vrij groot. De geplande brug naar de Blaarmeersen wordt dan ook goed onthaald.

In de Rijsenbergbuurt is er vrij weinig publiek toegankelijk groen. Men apprecieert dan ook het geplande publieke groen en vraagt om zoveel als mogelijk groen te voorzien in de projectontwikkeling, ook op de pleinen. De groene ruimte moet vooral gericht zijn op het gebruik ervan – vooral door buurtbewoners (oude en nieuwe buurt) en pendelaars. Men stelt een rustig buurtpark voor, een grote tuin voor mensen zonder tuin.

Enkele groene doorsteken (bv van de projectontwikkeling door het moerasbosje naar het Marathonplein) zouden welkom zijn. Het pleintje aan het kruispunt van de Aigemstraat met de Fabiolalaan wordt gewaardeerd. Het nieuwe project aan de Fabiolalaan mag geen afbreuk doen aan de unieke sfeer van dit pleintje met zijn intieme karakter, de plataan en de lager gelegen voortuinen.

Men vindt de aanwezigheid van natuur in de stad belangrijk. De uitgesproken voorkeur voor een natuurrijke sfeer geeft dit ook aan.

Water vormt voor velen een belangrijk element in de projectontwikkeling.

### **2.3 Veelzijdige ontmoetingsplaats**

Alle leeftijdsgroepen vinden ontmoeting belangrijk, zowel in zone B als in zone C.

Toegankelijkheid en kindvriendelijkheid zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Het open parkgedeelte in zone C (onbebouwd deel) zal volgens sommigen een belangrijke ontmoetingsplek worden, waar natuur (vlindertuin, bloeiend struikgewas, bloemenweide), avontuurlijk spelen, sporten (petanque, joggen) en rust (banken, ligweide) gewenst zijn.

De pleintjes en de tuinkamer van zone B zouden voor aparte doelgroepen kunnen worden ingericht:

- Het plein dichtbij zone A zou zich vooral naar de werknemers van de kantoren moeten richten.

- De tuinkamer achter het bouwblok aan 'Institut Moderne' zou eerder voor senioren kunnen worden ingericht. Hier passen petanque en een bloemenweide.

- Het plein tussen de Sportstraat en de Verpleegsterstraat zou eerder kinderen moeten aantrekken. Daar mag spelen met water een belangrijke plek innemen.

Ook jongeren vragen mogelijkheden om elkaar te ontmoeten (bv een jeugdhuis, een kampvuurplek, een barbecue ...).

De openbare ruimte moet een rustpunt bieden in een drukke stationsomgeving, en aan alle doelgroepen iets te bieden hebben. Kinderen, senioren, maar ook werknemers uit de kantoren moeten er terecht kunnen.

De voorkeur gaat dan ook uit naar rustige activiteiten zoals zitten, wandelen, mensen kijken, ...

Spelen is mogelijk, maar voor 'wild' en lawaaierig spelen en sporten moet men naar de Blaarmeersen trekken. Daarom is de brug aan de kop van zone C erg belangrijk.

Spelen is meer gewenst in zone C dan in zone B. Enkelen geven ook aan dat men kan zoeken naar manieren om natuurlijke elementen te gebruiken als speelgelegenheid.

### **2.4 Toekomstige bewoners: sociale mix en mobiliteit**

Men vindt het goed dat er zo veel woningen bij komen, en vraagt om die aantrekkelijk te maken én om er een goede mix van verschillende bevolkingsgroepen te voorzien. De klankbordgroep vraagt aandacht voor een goeie sociale mix in elk gebouw.

Aandacht voor gezinnen met kinderen vindt men belangrijk voor de leefbaarheid van de buurt.

Verder wordt ook voorgesteld om 'levenslang wonen' in praktijk te brengen in de projectontwikkeling en/of serviceflats of een rusthuis voor senioren te voorzien.

Mobiliteit blijft een grote bezorgdheid. Men stelt zich allerlei vragen en is ongerust over de impact van de nieuwe ontwikkeling op de parkeerdruk, de verkeersdruk en -veiligheid.

### **2.5 Minder Hinder**

Gedurende de voorbije jaren ontvingen de projectpartners heel veel vragen, klachten en opmerkingen over de hinder die door de werken van PGSP wordt veroorzaakt. Het beperken van die hinder en een correcte communicatie over de minder-hindermaatregelen vormen dan ook een continu aandachtspunt.

#### Groen

Men vindt de aanwezigheid van natuur in de stad belangrijk. De uitgesproken voorkeur voor een natuurlijke sfeer geeft dit ook aan.

De groene ruimte moet vooral gericht zijn op het gebruik ervan. Men stelt een rustig buurtpark voor, een grote tuin voor mensen zonder tuin. De inrichting van de groene ruimte zou oog moeten hebben voor verschillende bevolkingsgroepen en aandacht besteden aan sociale veiligheid. Het groen moet er ook voor zorgen dat hoogbouw aansluit bij laagbouw.

Sommigen merken op dat het groen ongelijk verdeeld is, en stellen dat het in zone A wel wat meer mocht zijn.