

Stadsvernieuwing
oproep 2018

Aanvraagformulier conceptsubsidie

Stad **Gent**

Project **Arsenaalsite**

- Ontwerp voor een nieuw stadsvernieuwingsproject
- Bijsturing van een bestaand stadsvernieuwingsproject
Alleen in uitzonderlijke omstandigheden en in samenspraak met het team stedenbeleid en de jury stadsvernieuwing (kwaliteitskamer).

Akkoord voor de indiening van de aanvraag voor conceptsubsidie bij de Vlaamse overheid in het kader van de oproep naar stadsvernieuwingsprojecten,

Datum 31 mei 2018

Burgemeester,

Algemeen directeur

Daniël Termont

Mieke Hullebroeck

Opgelet

Op verschillende plaatsen in dit document is een maximum aantal woorden per onderdeel aangegeven. Let op deze limiet nergens te overschrijden.

1 Inzet van de conceptstudie

1.1 Diagnose/visie *(max. 350 woorden)*

Omschrijf kort de situering in de stad/omgeving, historiek, kenmerken, problematiek, kansen, planning, voorgaande projecten, beleid, ...

Omschrijf ook kort het mogelijk projectgebied zelf (situering binnen het ruimere gebied, kenmerken, problematiek, kansen, plannings- en ontwerpwerk, voorgaande projecten, e.d.). Geef aan ten aanzien van welke problematieken/uitdagingen de stad de conceptstudie wil inzetten? Bestaan er al (master)plannen voor het projectgebied?

> De Arsenaalsite is gelegen in de wijk Moscou langsheen de Brusselsesteenweg. De site wordt verder ook begrensd door de spoorlijn tussen Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort en door de St. Genoisstraat. De oppervlakte van het perceel bedraagt ruim 12 ha. Vóór het terrein van de NMBS liggen twee percelen van AWV die als parking worden gebruikt, samen ruim één hectare groot. De site is in het *BPA Moscou* bestemd als zone voor openbaar nut. Aan de rand van het gebied werd een zone voor groenbuffer ingetekend ter hoogte van de wijk Moscou.



In de ruimere omgeving van het gebied lopen een aantal stadsvernieuwingstrajecten:

- 'Ledeberg leeft' in de naastgelegen wijk Ledeberg. Daar werd de laatste jaren werk gemaakt van de uitvoering van verschillende projecten in het kader van het masterplan 'Ledeberg leeft'.
- In de wijk Moscou wordt werk gemaakt van een project voor de site 'De Porre'.
- Voor het viaduct van de E17 loopt een traject rond visievorming, naar aanleiding van de opmaak van het nieuwe structuurplan 'ruimte voor Gent'. Daarvoor werd recent ook een resolutie in het

Vlaams Parlement ingediend, waarin een hoogtechnologische renovatie van het viaduct gevraagd wordt en een studie naar mogelijke alternatieven voor het viaduct.

In 'Ruimte voor Gent' wordt de site Arsenaal aangeduid als toekomstig stedelijk knooppunt. Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen met hoogfrequente verbinding naar het centrum of concentrisch) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige mobiliteitsnetwerk.

De uitdagingen voor het gebied situeren zich op het niveau van

- de organisatie en beheer van sites die een economische schuifruimte moeten zijn voor (jonge) maakbedrijven.
- Het spanningsveld tussen het industrieel erfgoed en de nieuwe ontwikkelingen
- Het verhogen van de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van de site
- De tweeledige werking van de site : op niveau van de buurt en op stedelijk niveau

1.2 Verwachtingen (max. 350 woorden)

Wat verwacht men van het mogelijke project? Waarom wenst de stad dit project te realiseren en in welke mate zou dit project tegemoet kunnen komen aan de in de diagnose geschetste problematieken/ uitdagingen?

Wat kan de bijdrage van de conceptstudie hierbij zijn? Wat is de verwachte output?

Belangrijk hierbij is te noteren dat de verwachtingen van de conceptstudie duidelijk omschreven en realistisch moeten zijn, gelet op het beperkte budget van de subsidie.

> Een goede conceptstudie moet de ontwikkeling van deze plek tot stedelijk knooppunt met focus op economische activiteit begeleiden. De verwachtingen ten aanzien van de conceptstudie situeren zich op verschillende vlakken, voortbouwend op de principes uit 'Ruimte voor Gent':

Een ecosysteem tussen buurt en bedrijven

In de conceptstudie moeten de ruimtelijke krachtlijnen verder uitgewerkt worden. De focus ligt daarbij op economie. Onder de noemer van 'stedelijke werkplaatsen' (Urban Manufacturing) gaat het echter om meer dan het louter invullen van ruimtes met bedrijven op zich, maar om een eco-systeem en netwerk op de site van bedrijven die een meerwaarde betekenen voor de buurt en voor elkaar, waarbij het aspect opleiding en kennis een belangrijke plaats krijgt.

Door de schaal van de bestaande gebouwen zien we bijzondere mogelijkheden voor onder andere:

- Startende (maak)bedrijven
- "doorschuifbedrijven", een strategie die toelaat om in te spelen op bedrijven met een veranderende ruimtevraag

De site is nu al goed bereikbaar, maar de plek heeft potenties om verder uitgebouwd te worden als een belangrijk multimodaal knooppunt. Het bereikbaarheidsprofiel voor de bedrijven zou nog interessanter worden als het station van Gentbrugge verplaatst zou worden. Bij dit alles moet de nodige aandacht zijn voor het industriële karakter van de site. Er liggen ook veel kansen in de uitwerking van een betekenisvolle publieke ruimte.

Het is bij het uitwerken van de ruimtelijke krachtlijnen ook belangrijk aandacht te hebben voor de relatie met de omliggende woonwijken. We willen van de Arsenaalsite een verweven, dynamische site maken.

Het inbedden van flexibiliteit en tijdelijkheid in de uiteindelijke beheersvorm

De conceptstudie moet nu nog niet het eindbeeld definitief vastleggen. Dit laat ons toe om snel en gericht in te spelen op nieuwe maatschappelijke behoeften en wensen en bijhorende ruimtevragen. De site kan een soort 'doorschuif- en witruiimte' in de stad zijn die nooit af is en op het niveau van de hele stad een rol speelt. We verwachten dat de conceptstudie hier een proces voor uittekent.

Deze vorm van tijdelijkheid staat nog los van een tijdelijk gebruik op korte termijn, waar de Stad erg snel de gesprekken wil over opstarten.

1.3 Vernieuwend karakter (max. 350 woorden)

Geef kernachtig aan wat het mogelijke project bijzonder kan maken, wat er vernieuwend aan is voor de stad op ruimtelijk, economisch, sociaal, ecologisch of andere vlakken, en op welke wijze het project een voorbeeldfunctie kan hebben voor andere steden. Welke kwaliteitsregisters denkt de stad met het project te willen opentrekken: integrale duurzaamheid (sociaal, ecologisch, economisch, ...), coproductie (PPS, samenwerking met civiele maatschappij, communicatie, ...), ruimtelijke planning en ontwerp, ... ?

Schets bovendien de mogelijke synergieën die tussen de verschillende registers moeten/kunnen ontstaan.

> De stad Gent heeft de laatste jaren een aantal werkwijzen ontwikkeld om op een integrale manier en in coproductie met diverse partners aan ontwikkeling van de Stad te doen. We willen ook voor deze site op die ingeslagen weg verder gaan. En toch zijn er een aantal elementen nieuw in dit project.

Het project is vernieuwend op **ruimtelijk vlak**. Er beweegt immers van alles rond de viaduct van de E17 en de manier waarop deze in de stad staat. De toekomstige ontwikkeling op de site moet dus kunnen functioneren in alle mogelijke alternatieven die te bedenken zijn voor het viaduct.

Ook binnen de site moet de plek **robuust** genoeg zijn om toekomstige evoluties te kunnen opvangen. De noden zijn niet meer wat ze 50 jaar geleden waren, dus het valt te verwachten dat die noden ook de komende decennia zullen blijven verder evolueren. De site moet zodanig ingericht worden dat ze deze **veranderende behoeftes** kan opvangen. In het beste geval is de site nooit af, maar verandert ze mee met de tijd.

Een **thematische invulling** is een mogelijkheid die we verder willen onderzoeken. We denken bijvoorbeeld aan de verdere uitbouw van de Cleantech Cluster in Gent met **schone technologie** en 4 pijlers rond nieuwe materialen, water, mobiliteit en energie, waarover recent uitgebreid onderzoek is gebeurd. We weten dat deze cluster in Gent over veel valorisatiepotentieel beschikt voor maakbedrijven, inpasbaar in het stedelijk weefsel. Dit zijn bedrijven die innovatief werken vanuit een maatschappelijke uitdaging.

Ook het uitwerken van een **beheersstructuur** in de conceptstudie is nieuw en kan een leerpunt worden voor andere steden en gemeentes. We willen op de site een beheersvorm installeren die zelfbedruipend is en die een combinatie van economische en sociaal-culturele activiteiten faciliteert, en die bovendien flexibel is. Het gaat dus niet enkel om beheer van de fysieke ruimte, maar ook programmatie, het creëren en onderhouden van een netwerk en 'community'. Zo zoeken we naar beheerders die **makelaars in stedelijkheid** worden, een zoektocht waarbij deze conceptstudie een belangrijke eerste stap zal zijn.

2 Onderzoeksvragen conceptstudie

2.1 Waarom een vraag naar conceptsubsidie? *(max. 350 woorden)*

Waarom vraagt de stad een conceptsubsidie aan? Welke meerwaarde biedt een conceptsubsidie voor het mogelijke project? Waarom wil de stad de Vlaamse overheid (Team Stedenbeleid) in dit mogelijke project betrekken? Schets het impuls karakter van de conceptstudie. Op welke aspecten moet de conceptstudie zich focussen?

>> Om verschillende redenen is de conceptsubsidie een ideaal instrument voor het ontwikkelen van een visie voor de Arsenalsite:

- door het **Vlaams opdrachtgeverschap** kunnen verschillende potenties en moeilijkheden met open blik en open vizier ontleed worden. de zoektocht naar een ecosysteem tussen bedrijven en buurt kan een leerproces en leerpunt zijn voor andere steden in Vlaanderen.
- verschillende **hogere overheden hebben sleutels** in handen voor de ontwikkeling van de plek. De NMBS omwille van het eigenaarschap in eerste instantie, maar ook de afdeling Wegen en verkeer en De Lijn hebben een rol te spelen. Het team Stedenbeleid kan met autoriteit de noden van dit deel van Gent op tafel leggen en het belang van de ingrepen voor de wijk benadrukken.
- Zoals in het advies van de kwaliteitskamer naar aanleiding van de presentatie van 'Ledeberg leeft' (dec. 2017) staat genoteerd, zal een conceptstudie voor de Arsenalsite toelaten om vanuit de 19^{de} eeuwse gordel niet alleen naar het centrum van de stad te kijken, maar ook de **connectie te maken met de 20^{ste} eeuwse wijken**.
- In de **visietekst rond stadsvernieuwing** wordt verwezen naar de nieuwe generatie stadsvernieuwing en de aandacht die er moet zijn voor "de vertaling van ambitieuze beleidsdoelen in concrete acties, en dit aan de hand van projecten die inzetten op stedelijk wonen en stedelijke bedrijvigheid, plaats maken voor nieuwe collectieve duurzaamheidsarrangementen, samen met nieuwe stedelijke makelaars, in de context van een superdiverse maatschappij". Deze elementen komen samen op de arsenaalsite en de conceptstudie is het aangewezen middel om een ambitieus project voor de site vorm te geven.
- de stad heeft op vele vlakken **globale beleidsdoelstellingen** uitgeschreven. Denk hierbij aan kindvriendelijke stad, duurzame stad, CO2 neutrale stad, coproductie, STOP principe, fietsstad, leefbare stad, bereikbare stad, prioritaire aanpak van armoede,... Een conceptstudie moet erin slagen om al deze beleidsplannen te laten consolideren op een site die nu erg in zichzelf gekeerd is, maar een speerpunt moet worden voor (een deel van) de stad.

2.2 Omschrijving van de nood aan conceptbegeleiding voor lopende projecten. *(Enkel in te vullen voor projecten die al een projectsubsidie hebben gekregen) (max. 350 woorden)*

Waarvoor vraagt u deze conceptbegeleiding aan? Wat is de stand van het mogelijke project? Wat is het probleem waarvoor u begeleiding wenst?

> niet van toepassing

3 Realiseerbaarheid van de conceptstudie

3.1 Projectorganisatie *(max. 200 woorden)*

Beschrijf hoe de organisatie van de conceptstudie vorm gegeven zal worden en hoe de stad haar regierol ziet en concreet denkt waar te maken op het vlak van omkadering en ondersteuning. Schets de verschillende partners, inclusief projectontwikkelaars met eventueel eigen studie bureaus, die in het project zouden moeten betrokken worden en met welke inzet? Wat verwacht de stad op dit terrein van de conceptsubsidie?

> De Stad Gent zal een projectgroep installeren met alle betrokken diensten erin vertegenwoordigd. De programmaregisseur van de dienst Stedelijke Vernieuwing zal hiervoor als contactpersoon optreden. Meer nog dan een interne werkgroep, zal in samenspraak met het gekozen team een overlegmodel met de NMBS worden opgezet. Zij zijn als grondeigenaar een belangrijke partner in het traject. Momenteel zijn er nog geen concrete afspraken over de verwerving van het terrein, de deskundigheid van het aan te stellen team zal ook ingezet worden om hierin tot goede afspraken te komen.

3.2 Verloop van de conceptstudie *(max. 350 woorden)*

Welke middelen zal de stad, naast de middelen vanuit de conceptsubsidie, extra inzetten? Hoe ziet de stad het verloop van de conceptstudie? Wat verwacht je van het multidisciplinaire team dat via de conceptsubsidie zal worden ingezet?

Geef een eerste fasering van het verloop van het mogelijke project waarbij je de conceptstudie een plaats geeft binnen de beoogde realisatietermijn.

> de conceptstudie zal als volgt worden gefaseerd:

- in eerste instantie is er ruimte voor een consultatieronde van de verschillende bestaande documenten en plannen, zowel voor de site zelf als wat betreft de projecten die in de omgeving opgezet zijn. We hebben recent een co-creatie Traject "Bedrijventerrein van de toekomst" afgerond waarin heel wat aanbevelingen zijn opgenomen rond maakbedrijven. Deze inzichten zijn dus ter beschikking. Hetzelfde geldt voor de Cleantech sector, waarrond een traject met externe partners en een studie bureau is opgezet. Deze resultaten moeten verrijkt worden met kennis over het opzetten van ecosystemen van maakbedrijven in relatie met de omgeving.
- het overleg met de NMBS werd nu al opgestart door de Stad Gent. Het team zal hierin worden ingeschakeld, het is nu niet te voorspellen in welk stadium deze gesprekken zich op dat moment zullen bevinden.
- het multidisciplinaire team zal daarna de tijd krijgen om de noden voor de site te vertalen in een ontwikkelingsmodel, zonder daarbij direct te streven naar een vast eindbeeld. Er moet dus eerder een methode worden uitgewerkt, dan een stedenbouwkundig masterplan. 'tijd' is een belangrijke dimensie in dit verhaal, als het mogelijk is willen we op de site graag snel aan de slag en we willen ook graag mee kunnen evolueren met nieuwe ontwikkelingen.
- parallel hieraan wordt ook werk gemaakt van het opzetten van een beheersstructuur of het uitwerken van een model voor die structuur.

We voorzien voor het doorlopen van deze stappen een termijn van ongeveer 9 maanden.

4 Contactgegevens voor het project

Contactpersoon bij de stad

Naam Liesbeth Bultinck	Telefoon 09 266 82 34
Functie programmaregisseur Stedelijke Vernieuwing	GSM 0477 18 72 53
Adres Botermarkt 1	Fax 09 266 82 59
9000 Gent	E-mail liesbeth.bultinck@stad.gent

Politiek verantwoordelijke bij de stad

Naam burgemeester Termont	Telefoon 09 266 50 00
Functie burgemeester	GSM "[Klik om in te vullen]"
Adres Botermarkt 1	Fax
9000 Gent	E-mail daniel.termont@stad.gent

5 Bijlagen

Geef in onderstaande lijst aan welke bijlagen aan het dossier worden toegevoegd.

Bijlage

- De link naar het rapport van "Ruimte voor Gent" : <https://stad.gent/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/uitvoering-van-het-beleid/ruimtelijke-ordening/ruimte-voor-gent/blijf-op-de-hoogte-en-lees-de-volledige-structuurvisie>
- De link naar het adviesrapport rond bedrijventerreinen in Gent : [Volledig adviesrapport bedrijventerrein van de toekomst](#)
- Een document met inspirerende voorbeelden : 20180523_inspiratie_arsenaalsite.pdf

Opmerking

Bijlagen worden NIET meegestuurd naar de jury. Gelieve het aantal bijlagen te beperken. Voor grote beleidsdocumenten kunt u het best verwijzen naar de website van uw stad.

6 Praktische info

Gelieve dit ingevulde formulier en alle bijlagen **uiterlijk 31 mei 2018** elektronisch te versturen naar Thierry Goossens, accountmanager stadsprojecten van het team Stedenbeleid op het adres: thierry.goossens@kb.vlaanderen.be (tel. 02/553.01.74).

Gelieve ook **gelijktijdig** een door de burgemeester en secretaris ondertekende versie op te sturen naar volgend adres:

Agentschap Binnenlands Bestuur
Team Stedenbeleid
VAC Herman Teirlinck
Havenlaan 88, bus 70
1000 Brussel