



## Klankbordgroep Oude Dokken 5 Nieuw Leven in de Oude Dokken - wonen: verslag

---

**Tijdstip en plaats** 1 april 2010 om 19u30  
Pianowinkel, Oktrooiplein 1, 9000 Gent

---

**Organiserende dienst** Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking, Stad Gent  
AC Portus, Keizer Karelstraat 1, 9000 Gent  
Tel. 09/266 82 49  
Fax 09/266 82 59  
E-mail wendy.deman@gent.be  
Contactpersoon: Wendy De Man

---

**Aanwezig** Joris Voets, *voorzitter*

Karin Temmerman, schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen

Luc Baeckeland, De Centrale  
Herman Caulier, Adviesraad Mensen met een Handicap  
Rosette De Bruycker, Buurtcomité Scandinaviëstraat (residentie Zweden)  
Freddy De Graeve, bewoner Muide  
Hubert De Wilde, Fietsersbond Gent  
Christine Gallant, Woonwinkel Muide-Meulestede  
Amaury Henderick, Skyscrapercity.com  
Bea Merckx, Gents Milieufrent  
Stijn Oosterlynck, Stadskrant Tiens Tiens  
Els Vandersypt, Buurtcomité Scandinaviëstraat (residentie Finland)  
Nele Vanderstraeten, bewoner Dampoort  
Bart Van Doorselaere, bewoner Ham  
Nancy Viaene, Woonwinkel Sluizeken-Tolhuis-Ham

Filip Canfyn, directeur Stadsplanning en Ontwikkeling Stad Kortrijk en  
gewezen projectontwikkelaar  
Reginald Claeys, departementshoofd Ruimtelijke Ordening, Mobiliteit en  
Openbaar Domein, Stad Gent  
Hannes Couvreur, Change Designers  
Yves Deckmyn, Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking, Stad  
Gent, communicator project Oude Dokken  
Hilde Reynvoet, kabinet schepen Temmerman, Stad Gent  
Philippe Van Wesenbeeck, directeur Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke  
Planning, Stad Gent  
Frank Van Goethem, AG SOB, financieel directeur  
Irmine Vermandere, Dienst Wonen, Stad Gent  
Agnieszka Zajac, AG SOB, projectleider Oude Dokken  
Wendy De Man, Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking, Stad  
Gent, *verslaggever*

---

**Afwezig met kennisgeving**

Eddie Beek, vertegenwoordiger Raad van Bestuur AG SOB Gent  
Arnoud De Coen, Groendienst, Stad Gent  
Carl Dejonghe, kabinet schepen Temmerman, Stad Gent  
Lucien De Ridder, Buurtwerk Muide-Meulestede, Stad Gent  
Lise Hullebroeck, Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking, Stad Gent  
Peter Lacoere, directeur projecten AG SOB Gent  
René Lampaert, bewoner Voormuide  
Dirk Naessens, bewonersgroep De Wijk in de Kijker (Sluizeken-Tolhuis-Ham)  
Thomas Serck, UNIZO Gent-Meetjesland  
Hugo Van Damme, bewoner Afrikalaan  
Hilde Verbrugge, Stuurgroep Onderwijs Sluizeken-Tolhuis-Ham

---

**Inhoud** Tijdens deze vergadering kwamen de volgende punten aan bod:

Nr.	Punt
1	Verwelkoming en opvolging van tussentijdse vragen
2	Stand van zaken: - timing van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (Philippe Van Wesenbeeck) - fiets- en voetgangersbrug en kaaimuur Handelsdok Oost (Agnieszka Zajac) - komende communicatie (Yves Deckmyn)
3	Thema van de avond: wonen inleiding (schepen Karin Temmerman)
4	presentatie van de verschillende woonvormen (Agnieszka Zajac)
5	tafelgesprek: 3 mogelijke scenario's voor één bouwveld
6	terugkoppeling en conclusies
7	Varia

Hieronder worden ze één voor één besproken.

---

**1. Verwelkoming en opvolging van tussentijdse vragen**

Het **verslag van de klankbordgroep van 17 november 2009** wordt goedgekeurd.

We kregen geen nieuwe tussentijdse vragen binnen.

**Tussentijdse vragen, bemerkingen en suggesties** kunnen nog steeds doorgegeven worden aan de contactpersonen van de klankbordgroep:

- Wendy De Man, [wendy.deman@gent.be](mailto:wendy.deman@gent.be) of 09/266.82.46
- Joris Voets, [jorisvoets@hotmail.com](mailto:jorisvoets@hotmail.com) of 0486/88.23.60

Voor vragen over het project zelf kan je terecht bij Yves Deckmyn, communicator project Oude Dokken, [yves.deckmyn@gent.be](mailto:yves.deckmyn@gent.be) of 09/266.82.36

Hannes Couvreur van Change Designers legt het **doel** uit van deze klankbordgroep.

Studiebureau Nero heeft een studie gemaakt over de mogelijke toekomstige manieren van wonen in het gebied rond de Oude Dokken. Tijdens deze bijeenkomst is het de bedoeling om de klankbordgroep hierover te informeren

en feedback te verzamelen. Met een inleefoefening willen we laten aanvoelen wat het inhoudt om als bewoner, als projectontwikkelaar en als stadsbestuur binnen bepaalde opgelegde parameters te moeten denken over deze woontypologieën.

Er wordt aan de aanwezigen gevraagd om op post-its te noteren wat er moet gebeuren zodat ze achteraf kunnen zeggen: "Deze avond is voor mij nuttig geweest".

---

**2. Stand van zaken**      **Timing van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (Philippe Van Wesenbeeck):**

Er zijn een aantal (beperkte) aanpassingen gebeurd aan het voorontwerp RUP om te komen tot een ontwerp RUP:

- wijzigingen aan het grafisch plan (zie dia 7)
- wijzigingen in de toelichtingsnota en voorschriften (zie dia 8-9)
- toevoegen van een onteigeningsplan (zie dia 10)
- toevoegen van een register planbaten en planschade (zie dia 11)

Vraag: Wat is overbouwning of overkraging?

Dit is op een verdieping over het water bouwen.

Vraag: Tot waar gaan de onteigeningen?

De 2 gebouwen links en rechts van de pianowinkel aan het Oktrooiplein moeten nog onteigend worden. De rest is reeds in het bezit van de Stad en AGSOB. Het RUP en alle bijhorende documenten, zoals het onteigeningsplan, vind je terug op [www.oudedokken.be](http://www.oudedokken.be) in de 'Bibliotheek'.

Het toevoegen van een register planbaten en planschade is sinds september 2009 verplicht wanneer een bestemming wordt gewijzigd en daardoor een andere waarde krijgt. Als een bestemming bijvoorbeeld wordt omgezet naar bouwgrond, stijgt de waarde en krijg je mogelijk planbaten (rood). Zet je een bestemming van bouwgrond om naar bijvoorbeeld park, daalt de waarde en krijg je planschade.

Timing van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP): zie dia 12

**Fiets- en voetgangersbrug en kaaimuur Handelsdok Oost (Agnieszka Zajac) zie dia 13-17**

De uitvoering van de eerste fiets- en voetgangersbrug in het verlengde van de Doornzelestraat is reeds van start gegaan midden maart, en wordt afgewerkt tegen midden 2011. Morgen, 2 april is er een persconferentie gepland.

De omwonenden worden via een bewonersbrief op de hoogte gebracht. De overlast van de werken zal vrij beperkt blijven omdat de brug ter plaatse enkel geassembleerd wordt. Het brugdek zelf wordt in de fabriek gebouwd.

De renovatie van de kaaimuur Handelsdok Oost gaat van start in het najaar 2010. De duur van de werken bedraagt 1 jaar.

**Komende communicatie 2010 (Yves Deckmyn) zie dia 18**

- De nieuwe website [www.oudedokken.be](http://www.oudedokken.be) is online. Deze bevat een hoop info over het project Oude Dokken: visie, laatste nieuws, kalender, bibliotheek met alle belangrijke documenten, persoverzicht... Binnenkort verschijnt ook de geschiedenis van het gebied en een lijst met veelgestelde vragen en antwoorden. Ook vragen die tijdens dialoogcafés en klankbordgroepen worden gesteld, vind je daar terug.
- Binnenkort wordt de eerste elektronische nieuwsbrief verstuurd. Alle leden van de klankbordgroep krijgen hem toegestuurd.
- Op 19 april en 11 mei zijn er dialoogcafés over Oude Dokken. Thema's: groen en mobiliteit. Inschrijven gebeurt via Gentinfo op het nr 09/2101010.
- Op 29 en 30 april en op 1 mei vinden dansvoorstellingen plaats in Loods 13. Meer info op de website.
- Deze zomer zullen er opnieuw boottochtjes georganiseerd worden doorheen de dokken.
- Tegen de start van het openbaar onderzoek RUP op 10 mei krijgen alle buurtbewoners een folder met uitleg over de procedure in de bus.
- Er volgt een algemene brochure met uitleg over de visie rond het project.
- In oktober opent het stadsmuseum (STAM) de deuren. Eén zaal in het STAM is gewijd aan actuele projecten in de stad, de zogenaamde toekomstzaal. Op die plaats vinden telkens gedurende ongeveer zes maanden tijdelijke tentoonstellingen plaats. De eerste tentoonstelling gaat over Oude Dokken. Zie ook: [www.stamgent.be](http://www.stamgent.be)

Vraag: Waar worden de bewonersbrief en de brochure van het RUP verspreid?

De bewonersbrief is op 3500 exemplaren gedrukt en wordt rondom het gebied Oude Dokken, onder de dichtst omwonenden verspreid.

De folder over het openbaar onderzoek RUP Oude Dokken wordt op zo'n 13.000 exemplaren gedrukt en wordt een stuk ruimer verspreid.

**3. Wonen:  
inleiding**

**De uitgangspunten voor de keuze tot wonen in de Oude Dokken (schepen Karin Temmerman) zie dia 20-23**

- de Oude Dokken liggen op wandelafstand van de binnenstad
- vlakbij de trein, de bus, de toekomstige tram naar Lochristi
- 'wonen rond het water' is belangrijk voor Gent. De stad is ontstaan rond water. Het is van belang dit te accentueren.
- In het Ruimtelijk Structuurplan Gent staat dit gebied als woongebied aangeduid
- Het stadsontwerp van 2006 lanceerde het brochettemodel met groen afgewisseld met wonen
- Naast wonen moeten er ook andere zaken komen zoals recreatie, speelruimte voor kinderen, publieke dienstverlening, handel... Het stadsbestuur stelt vast dat er te weinig winkels zijn in de omliggende wijken zoals de Muide. De Oude Dokken kunnen dit tekort voor een deel opvangen.
- Uit de woonstudie blijkt dat veel gezinnen uit Gent vertrekken, dat meer dan 40% van de gezinnen bestaat uit alleenstaanden en dat oudere mensen terug naar de stad komen. Dit maakt dat er een stijgende druk op de woningmarkt komt. Daarnaast willen we 30ers met kinderen, die nu wegtrekken, in de stad houden, dus moet er ook ingespeeld worden op hun behoefte.
- De Stad wil verschillende soorten woningen: 20% sociale woningen, 20% bescheiden woningen (woningen voor mensen die net iets te

veel verdienen voor de sociale woningmarkt) en 60% vrije markt-woningen.

---

#### 4. De verschillende woonvormen

##### De verschillende woonvormen (Agnieszka Zajac) dia 24-62

De stedenbouwkundige studie naar mogelijke woontypologieën in de Oude Dokken door het studiebureau Nero is een omvangrijke studie. In deze presentatie worden de belangrijkste zaken eruit gelicht.

De verschillende woontypologieën uit de studie van Nero:

##### 1. Grondgebonden woningen (eigen voordeur op gelijkvloers – dia 30 tem 40)

- Trifloor A: een huis in 3 bouwlagen met een tuintje
- Trifloor B: een huis in 3 bouwlagen met een tuintje en/of dakterras
- Belétage: een huis met woonruimte op de eerste verdieping en tuin, bureau, doorgang, trap,... op het gelijkvloers
- Belétage invers: een huis met dakterras op de eerste verdieping, op het gelijkvloers zit een andere functie, vb een bakkerswinkel of een garage
- Patio: wonen rondom een tuin
- Combinatiewoning voor 2 gezinnen: 2 volwaardige gezinswoningen, beneden met tuin, boven met terras
- Duplex: 2 woonvormen boven elkaar
- 2 woningen rug aan rug: 1 woning gelijkvloers met een voortuin, toegankelijk vooraan of opzij. De tweede woning beschikt over terrassen.
- 3 woningen gecombineerd: deze woonvorm is zeer geschikt voor levenslang wonen of kangoeroewonen (samen wonen maar toch apart)
- Combinatie voorhuis-achterhuis: het voorhuis is toegankelijk via de straatkant, het achterhuis via een steeg

##### 2. Appartementen (eigen voordeur op verdieping – dia 41 tem 52)

- Bouwblok: gebouw op een grote kavel met een binnenruimte (tuin, parking, bebouwing,...)
- Monoblok: gebouw op een kleinere kavel met een voldoende grote binnenruimte (tuin, circulatie,...). Dit is de meest klassieke vorm van een appartementsgebouw.
- Atriumblok: gebouw op een kavel met een atrium of privé binnenruimte
- Solid: een kleiner, compacter gebouw zonder binnenruimte
- Schijf: compact gebouw in de lengte, staat op een lang perceel waarbij de onderste wooneenheden een tuintje hebben en de wooneenheden erboven, een terras
- Dunne schijf: gebouw in de lengte met een asymmetrische invulling
- Urban villa: is een variëteit op de solid, het is een verzameling van 4 à 5 appartementen rond een centrale kern die villa-achtig aandoet. Het is beperkt in de hoogte, op de foto zijn er 4 bouwlagen.
- Toren: heeft 12 à 15 bouwlagen en is gestapeld rond 1 centrale kern (traphal met lift naar boven met 4 à 5 appartementen errond)
- Tokyo: organisch geheel met gestapelde woonvormen
- Pandreitje: in het centrum van Brugge, dichtbij 't Zand, is een interessante manier van samenwonen waarbij iedereen een aparte voordeur en tuintje of dakterras heeft
- Patioveld: aaneenschakeling van patiowoningen

Dia's 53-55 zijn voorbeelden uit Freiburg van duurzaam gestapeld wonen met grote (dak)terrassen.

### 3. Combinatie van beiden

Een voorbeeld hiervan is de duplex-woning aan de Meulestedekaai met zeer brede tuinen en een ondergrondse parking (dia 29).

Het studie bureau Nero heeft verschillende woontypologieën samengebracht in de bouwvelden, rekening houdend met de voorwaarden van het RUP. Hierbij wordt gestreefd naar zoveel mogelijk woonkwaliteit en het inbrengen van andere functies.

De grond aan de Oude Dokken is voor 90% eigendom van de Stad, in casu van het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent. De Stad zal zelf de woningen niet bouwen: er zal een samenwerking met een private ontwikkelaar aangegaan worden waarbij de ontwikkelaar de woningen bouwt. De Stad zal hierbij haar voorwaarden opleggen (mede op basis van het RUP en op basis van de studie van NERO waar de ambities van de Stad in vervat zitten). De Stad zal haar eisen dus op voorhand vastleggen en via oproep geïnteresseerde projectontwikkelaars aantrekken waarmee in onderhandeling getreden wordt om de beste prijs-kwaliteitsverhouding te krijgen. Enkel de gemeenschapsvoorzieningen zal de Stad zelf bouwen. Het kan ook dat het AG Stadsontwikkelingsbedrijf samen met de ontwikkelaars bouwt.

#### Vraag: is er al een beslissing over de verdeling van de percentages?

De verhouding tussen sociale woningen, bescheiden woningen en vrije markt is geregeld via het decreet grond- en pandenbeleid. Deze 20/20/60 verhouding mag niet zomaar opgenomen worden in het RUP. In het RUP kan je wel stellen dat je bijvoorbeeld in een bouwblok minstens 10 à 15% grondgebonden woningen wil.

Belangrijk is dat Gent, los van het decreet, al veel belang hecht aan betaalbaar wonen. Zie bijvoorbeeld het project 'woonkavels':

[http://www.agsob.be/pageview.aspx?pv\\_id=942&pv\\_mid=3757](http://www.agsob.be/pageview.aspx?pv_id=942&pv_mid=3757)

Omdat de Stad in de Oude Dokken zelf de grond bezit, kunnen we hier zelf onze voorwaarden stellen.

Tijdens de vorige legislatuur werd de verplichting al opgelegd om vanaf 100 woningen, 20% sociale woningen te voorzien. Nu voorzien we 20% sociale woningen vanaf 50 woningen. Op basis van de woonstudie en op basis van wat leefbaar is, kan de Stad nu zelf meer bepalen. 100% sociale woningen echter werkt niet (zie Nieuw Gent).

#### Vraag: zullen dit koop- of huurwoningen zijn?

De 60% vrije markt zullen hoogstwaarschijnlijk koopwoningen zijn.

#### Vraag: zal het mogelijk zijn om als particulier zelf te bouwen?

Dit is in principe mogelijk. Het kan dat percelen verkocht worden aan particulieren, bijvoorbeeld op bouwvelden waar veel grondgebonden woningen moeten komen. In dergelijk geval kunnen particulieren zelf bouwen, zolang ze, net als de projectontwikkelaars, aan bepaalde voorwaarden zoals duurzaamheid voldoen.

De leden van de klankbordgroep krijgen volgende vraag: "Wat is volgens jou de belangrijkste uitdaging voor stedelijk wonen in de Oude Dokken?" Dit

noteren ze op post-its.

Conclusie: De belangrijkste uitdagingen voor de aanwezige leden van de klankbordgroep zijn:

- verkeersleefbaarheid: samengaan van leefkwaliteit en mobiliteit
- zoeken naar nieuwe ecologische woonvormen en/of duurzame collectieve woonvormen.

- 
- 5. Tafelgesprek: 3 mogelijke scenario's voor 1 bouwveld**
- De leden van de klankbordgroep zijn verdeeld over 4 tafels met telkens 5 à 6 personen. Elke tafel krijgt een rol aangemeten. Vanuit deze rol moet elke tafel de 3 woonscenario's beoordelen en besluiten welk scenario het meest geschikt is voor zijn/haar personage om er effectief te gaan wonen. De **personages** zijn:
- Ben, 23 jaar, rolstoelgebruiker, woont nog bij zijn ouders maar wil zelfstandig gaan wonen
  - Angèle, 42 jaar, werkloos, weduwe met een zoon van 20 jaar, ook werkloos, woont in Merelbeke, na de dood van haar man zoekt ze iets dichterbij de stad, houdt van lezen en fietsen, wil graag een rustig huis met tuintje, doet graag een terrasje met haar vriendin
  - Ömer, Gentenaar van Turkse afkomst, uitbater van een restaurant in de Sleepstraat, gehuwd met 4 kinderen tussen 8 en 16 jaar, woont nu boven het restaurant
  - Marie, 79 jaar, weduwe, woont in haar eigen huisje met tuin, wil graag verhuizen naar een toegankelijker woning (gelijkvloers) met wat onderhoudsvriendelijk groen, ze vindt zichzelf nog te goed te been om naar een rusthuis te gaan

De oefening spitst zich toe op het **bouwveld Z1f** (zie dia 66).

De verschillende **scenario's** worden voorgesteld:

- Scenario 1 (dia 68-71) is een combinatie van verschillende woontypologieën met rug aan rug-woningen, belétage invers met ondergrondse parking, een solid, een schijfwand en een hoogte-accent van een 12-tal bouwlagen, allen met zicht op het park.
- Scenario 2 (dia 73-76) is een combinatie van een reeks grondgebonden woningen (huisje-tuintje) met 3 schijven en een hoogte-accent.
- Scenario 3 (dia 77-80) is een combinatie van solids, een schijf en een hoogte-accent.

Bij de bespreking van de scenario's moeten de **belangen van de projectontwikkelaar** in rekening gebracht worden. Filip Canfyn, voormalig projectontwikkelaar licht dit toe.

Eerst en vooral stelt Filip Canfyn dat Gent op het vlak van communicatie goed bezig is. Kortrijk (waar hij thuis is) kan hier alleen van dromen.

Stadsvlucht ontstaat door een gebrek aan valabele comfortabele gezinswoningen. Voor de Vlaming is een appartement een toegeving, ook in de stad gaan wonen betekent mentaal een toegeving.

Filip Canfyn ontwikkelde het pandreitje in Brugge als een dense vorm van samenwonen. Dens wonen hoeft niet steeds onder de vorm van appartementen. Het pandreitje was echter geen commercieel succes. Het was nochtans niet duur, maar dit woontype kwam er té vroeg. Het duurde 8 jaar vooraleer alles verkocht was. Het is duidelijk dat de Vlaming niet van hybride woonvormen houdt. Een duplex met een woning erop bijvoorbeeld is ook zeer moeilijk te verkopen. En uiteraard, om de interesse van een

projectontwikkelaar te wekken, moet er rendement zijn. De projectontwikkelaar moet er winst kunnen uithalen, anders begint hij er niet aan. Zijn woningen moeten verkoopbaar zijn.

Er zijn ook eisen waar hij moet aan voldoen, o.a. de regelgeving op Vlaams niveau rond toegankelijkheid.

België is een vervangmarkt: wij gaan pas weg als we ons kunnen verbeteren. Dit is anders dan in Nederland waar mensen in de rij staan voor een nieuwe woning.

Ongeveer 12% van de huishoudens in Gent woont sociaal. En er bestaan lange wachtlijsten. De doelstelling is dat er 1100 sociale koopwoningen bijkomen tegen 2020 en 1800 sociale huurwoningen tegen 2020 (1300 nieuw en bijkomend aanbod + 500 vervangingsniewbouw).

Na deze toelichting overleggen de deelnemers per tafel over volgende vragen:

‘Welk van de 3 scenario’s zou jouw personage volgens jou kiezen?’

‘Wat zijn volgens jou de 3 belangrijkste criteria die je personage zal gebruiken om een keuze te maken?’

‘Wetende wat jullie nu weten en rekening houdend met jullie personage, welke 3 aanbevelingen willen jullie meegeven aan de mensen die zorgen voor de concrete uitvoering van het woonbeleid in de Oude Dokken?’

---

## 6. Terugkoppeling en conclusies

De deelnemers stellen de keuze en criteria van hun personage voor:

### - Ben

Criteria:

- Ben zit in een rolstoel, hij heeft dus een woning zonder trappen nodig
- Hij moet makkelijk in de woning geraken, dus een appartement op de gelijkvloers
- Zeer vlot bereikbaar met een aangepaste wagen

Deze criteria komen terug in elk van de 3 scenario’s. In scenario 3 zijn er waarschijnlijk de meeste mogelijkheden.

Aanbevelingen:

- appartementen voorzien met een grote oppervlakte zodat een rolstoelgebruiker op elke plek kan draaien (1,5 meter draaicirkel), liefst zonder meerprijs
- het zou goed zijn mocht het percentage berekend worden voor Gent en dat er voorkeur gegeven wordt aan rolstoelgebruikers voor de gelijkvloerse appartementen
- deskundig advies inwinnen bij de adviesorganen

### - Angèle

Criteria:

- betaalbaar
- voldoende buitenruimte: tuin-terras
- sociale binding met de buurt: aanwezigheid van horeca; vlotte verbinding met het centrum op wandelafstand

Keuze voor scenario 1: belétage met een private tuin of terras, hoeft niet te ruim te zijn omdat de zoon er niet zal blijven wonen



Aanbevelingen:

- betaalbaarheid
- voldoende mix van typologieën
- voldoende woningen met buitenruimte op elke bouwlaag

- Ömer

Criteria:

- grondgebonden woning (eigenaar van eigen woning) met tuin (voor de kinderen om te spelen)
- voldoende groot: veel slaapkamers nodig, grote leefruimte om familie te ontvangen
- bereikbaarheid met de auto
- nabijheid van andere Turken

Keuze voor scenario 2: grondgebonden woning

Aanbevelingen (sluiten niet aan bij het personage):

- duurzame ecologische normen vastleggen voor de projectontwikkelaars
- aantal loten voorzien om te experimenteren vb rond ecologisch bouwen
- verkeersleefbaarheid niet uit het oog verliezen – gepaste woontypologieën naast de handelsdokbrug

- Marie

Criteria:

- betaalbaarheid
- rustige omgeving – niet te druk
- nabijheid van groen en winkels

Keuze voor scenario 2: gelijkvloers appartement, groen zonder onderhoud en veel passage

De visie van de projectontwikkelaar op de scenario's:

Scenario 1:

- te hybride
- onverkoopbaar
- geen sociale woningen mogelijk zonder het verplicht blokje

Scenario 2:

- te duur
- geen sociale woningen mogelijk

Scenario 3:

- duidelijkste scenario
- middenzone is niet nodig
- sociale woningen mogelijk
- probleem is dat mensen voor deze woontypes niet meer naar de stad komen wonen

Tweeverdieners willen niet dat iedereen in hun tuin zit te kijken. Dat maakt het moeilijk om grondgebonden woningen met appartementen te combineren. De Vlaming kiest ook voor een duidelijke woontypologie: huisje-tuintje of appartement. Combinaties van deze 2 of andere woonvormen (vb het

pandreitje in Brugge) doen het, in tegenstelling tot onze noorderburen, veel slechter.

Schepen Temmerman stelt dat het project van de sociale woonkavels met een vernieuwende architectuur van woningen in Gent wel succes kent en is ervan overtuigd dat er in Gent voldoende bewoners zijn die open staan voor andere types woningen als ze maar een private buitenruimte hebben.

#### Conclusie:

De vragen die bij de deelnemers blijven hangen, kunnen in 3 thema's gebundeld worden:

- Duurzaamheid: hoe leg je dat vast?
- Hoe kan je een sociale mix (leeftijd, sociaal,..) garanderen?
- Toegankelijkheid, bereikbaarheid van de woningen en mobiliteit

Philippe Van Wesenbeeck reageert kort:

- Toegankelijkheid:

Vanaf 1 maart 2010 bestaat er regelgeving betreffende toegankelijkheid, bijvoorbeeld het voorzien van een doorgang, draaicirkels voor rolstoelen,.... Binnen de 2 jaar zal deze geëvalueerd worden om te zien of dit werkt. Hier hangt uiteraard wel een prijskaartje aan vast.

- Duurzaamheid:

De Stad heeft een duurzaamheidsmeter opgemaakt. Dit houdt in dat bij grote projecten een aantal zaken zoals oriëntatie, energie, afval, mobiliteit, water,...afgetoetst worden.

Hoe kan de Stad dit hard maken? Voor de ontwikkeling van de Gasmetersite zijn zaken als passief wonen, lage energie,... in het bestek voor de ontwikkelaars ingeschreven. Zo laat de Stad projectontwikkelaars nadenken over een duurzame aanpak. Voor de Gasmetersite loopt de procedure nog tot eind 2010.

De duurzaamheidsmeter die de Stad opmaakte, is een algemene meter op mesoschaal. Hij moet nu op maat van de Oude Dokken gemaakt worden.

De algemene duurzaamheidsmeter staat op de website van de stad Gent:

<http://www.gent.be/eCache/THE/1/58/275.html>

Deze voor de Gasmetersite is inhoudelijk dezelfde maar met toevoegingen specifiek voor de Gasmetersite. Deze versie is enkel verspreid onder de inschrijvers van het bestek.

---

## 7. Varia

### Dialogocafé thema groen

maandag 19 april 2010 om 19u in de buurtloods Muide

### Dialogocafé thema mobiliteit

dinsdag 11 mei 2010 om 19u in het buurtcentrum Dampoort

Telefonisch inschrijven voor de dialogocafés via Gentinfo 09/2101010.

### Klankbordgroep 06

Dinsdag 8 juni 2010 om 19.30u in de voormalige pianowinkel

Ter afsluiting krijgen de leden van de klankbordgroep de opdracht om op een post-it te noteren wat zij uit deze oefening meenemen.

---