

Tijdstip en plaats	18 maart 2013 om 19u30 Pianowinkel, Oktrooiplein 1, 9000 Gent
Organiserende dienst	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	Luc Baeckeland, De Centrale Rosette De Bruycker, Buurtcomité Scandinaviëstraat (residentie Zweden) Herman Caulier, Adviesraad Mensen met een Handicap Yves Deckmyn, Stedelijke Vernieuwing, Stad Gent, communicator project Oude Dokken Arnoud De Coen, Groendienst Stad Gent Freddy De Graeve, bewoner Muide Wendy De Man, Gebiedsgerichte Werking, Stad Gent, verslaggever Filip De Poorter, Alides Projects Hubert De Wilde, Fietsersbond Gent Amaury Henderick, Skyscrapercity Winfried Huba, Wijkgezondheidscentrum De Sleep Nele Vanderstraeten, bewoner Dampoort Hugo Van Damme, bewoner Afrikalaan Bart Van Doorselaere, bewoner Ham Bart Vancoppenolle, The International Academy of Osteopathy Els Lecompte, directeur Gebiedsgerichte Werking, Stad Gent Caroline Lecoutere, Gebiedsgerichte Werking, Stad Gent Luc Reuse, architectenbureau EVR Liesbeth Vlerick, DOK vzw Joris Voets, voorzitter Agnieszka Zajac, AG SOB, projectleider Oude Dokken
Afwezig met kennisgeving	Tom Balthazar, schepen van Milieu, Stadsontwikkeling en Wonen Nora Benchikar, vzw Jong Trui Bil, Buurtraad Muide-Meulestede Lucien De Ridder, Buurtwerk Muide-Meulestede-Afrikalaan Aurelie Desmedt, bewoner Muide Hugo Van Damme, bewoner Afrikalaan Cindy Geurs, Buurtwerk Sluizeken-Tolhuis-Ham Thomas Serck, unizo Els Vandersypt, Buurtcomité Scandinaviëstraat (residentie Finland) Bart Van Kerkhove, bewoner Macharius Philippe Van Wesenbeeck, directeur Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Stad Gent

Inhoud Tijdens deze vergadering kwamen de volgende punten aan bod:

Nr.	Punt
1	Terugkoppeling van de vorige vergadering
2	Toelichting project Oktrooiplein, Alides
3	Toelichting van de recreatieve structuur Oude Dokken
4	Toelichting van het Toewijsdossier Fase 2 Wonen aan de Schipperskaai
5	Stand van zaken
6	Varia

Hieronder worden ze één voor één besproken.

- 1. Terugkoppeling van de vorige vergadering** De vragen van de vorige vergadering worden overlopen:
- is het definitief dat er geen bibliotheek komt? Agnieszka deed navraag bij de Bibliotheek. Bij de begrotingsbespreking zal deze optie worden herbekeken. Ondertussen wordt de mogelijkheid van een bibliotheekboot nagegaan door de Brede School Muide.
 - mobiliteitsvoorstel in kader van de aansluitingen naar de Bataviabrug. Agnieszka nam het voorstel terug mee naar AWV en het Mobiliteitsbedrijf. Er is hierover nog geen definitieve feedback, o.a. door de bestuurswissel. Het voorstel dient wel rekening te houden met fietsers én voetgangers.
 - de vraag voor een tijdelijke asfaltlaag met markering als fietspad op de Koopvaardijlaan, wordt door het Mobiliteitsbedrijf en de Dienst Wegen bekeken binnen het huidige budget en timing. De Fietsersbond vraagt hierbij de functionele fietsmobiliteit voor het gehele gebied in kaart te brengen. Agnieszka neemt deze vraag mee.

-
- 2. Toelichting project Oktrooiplein, Alides** Toelichting door Luc Reuse, architectenbureau EVR (zie presentatie 'Duurzaam kantoorgebouw Dampoort – Oktrooiplein').
- Historiek: de private ontwikkelaar, Alides Projects, maakt deel uit van de groep Maes. Die is in de jaren '80 met dit dossier gestart bij de overname van de kliniek Vercauteren die ze mee wilden integreren in het project Oude Dokken.
- In 2009 was er een architectuurwedstrijd naar aanleiding van het RUP waaruit 1 laureaat werd aangeduid. In 2012 kwam er een samenwerkingsakkoord met het AG SOB. Daarna is men gestart met de site concreet architecturaal in te vullen. Het is de bedoeling van Alides om de portefeuille in handen te houden en de kantoorgebouwen te verhuren. De uitgangspunten van het ontwerp zijn duurzaamheid, mobiliteit en hoogwaardige architectuur.
- Het architectenbureau dat instaat voor het ontwerp is EVR, dat zich vooral toespitst op duurzame projecten. Het hoofdkantoor van de Oxfam

Wereldwinkel in Sint-Amandsberg en het bezoekersgebouw in de Bourgoyen zijn onder andere van hun hand.

1. Context/haalbaarheidsstudie

De bouwplek wordt aangeduid door de roze vlek op de kaart.

Bestaande toestand: De foto's tonen een chaotische plek, een doorn in het oog van velen, maar daarnaast ook de stad 'pur sang', met nabijheid van water en een veelheid aan activiteiten. Het RUP 135 Oude Dokken toont een kopgebouw in relatie met het Oktrooiplein en het station. Er wordt een nieuwe rooilijn voorzien, ten voordele van een ruimere publieke functie. Qua mobiliteit is de plek een openbaar vervoersplek, met een goede toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers. Er wordt uitgegaan van het STOP-principe (eerst stappers, dan trappers, dan openbaar vervoer en dan pas personenvervoertuigen). Hieraan komt men tegemoet door de nieuwe tramlijn, de aanwezigheid van busvervoer en goede treinverbindingen. Het kantoor zal dan ook zeer goed toegang bieden aan de zwakke weggebruiker. Bij het ontwerp is er samengewerkt met een adviesbureau voor toegankelijkheid (ATO vzw).

2. Concept/volumetrie

Door de verschuiving in de volumes, wordt een overdekte plek gecreëerd (zie foto's).

3. Plannen

Er worden 2 ondergrondse parkeerlagen voorzien met 61 parkeerplaatsen. De plaatsen voor rolstoelgebruikers zijn de geel ingekleurde vlekken. Daarnaast worden er douches en fietsstallingsplaatsen voorzien. De toegang tot de parkeergarage komt aan de Koopvaardijlaan. Op de gelijkvloerse verdieping komt een atrium, een binnenruimte met groene vlekken. Het koppelvolumen geeft verbinding en groene ruimte. De trap wordt zeer zichtbaar in het licht gebracht, de lift zit eerder verstopt. Het gebouw krijgt een dakterras en een kleurig pannendak.

4. Duurzaamheid

Hier wordt sterk op ingezet. De basis is de duurzaamheidsmeter van de Stad Gent. Duurzaamheid gaat over verschillende aspecten zoals inplanting, mobiliteit, milieu, leefbaarheid,.. en dus niet enkel over energie.

Bij het spiderdiagram met middendiagram is het de bedoeling 50% erbuiten te gaan met een zo gelijkmatig mogelijk diagram.

BREEAM is een Britse duurzaamheidsmeter, vergelijkbaar met onze duurzaamheidsmeter maar internationaal gedragen. Voor het coderingssysteem op Europees vlak scoort het project nu 75%. Er worden 2 metingen uitgevoerd: 1 in de ontwerpfase en 1 na realisatie.

Vraag: Lopen de in- en uitgang voor de parkeergarage niet over het voet- en fietspad? Waarom is er geen uitrit langs het water voorzien?

Antwoord: Het is een rodelichten-garage die auto's met mondjesmaat toelaat. Bij de heraanleg van de Koopvaardijlaan zullen auto's naar rechts moeten uitrijden. Een uitrit langs het water zou problemen geven aan de Kleindokkaai waar auto's en fietsers in conflict zouden komen. De uitrit aan de Koopvaardijlaan is de beste oplossing rekening houdend met de toekomstige situatie.

Vraag: Waarom is er niet verder dan -2 onder de grond gegaan als bufferplaats voor de buurt?

Antwoord: In de regelgeving wordt deze plek gezien als een A-locatie waar men tussen de 60 en 64 parkeerplaatsen dient te voorzien. Er is met het idee om meer parkeerplaatsen te voorzien, gespeeld, maar de voorschriften van het RUP leggen hier beperkingen op. Ook de grillige vorm van het gebouw maakt het moeilijk. Het gaat hier om een kantoorgebouw van 9000 m². In vergelijking is er in New York een kantoor van 100000 m² gebouwd waar bewust werd geopteerd om geen garage te voorzien. Het achterliggende idee is dat er voldoende openbaar vervoer aanwezig is.

Vraag: Vanuit het idee dat het RUP nog kan gewijzigd worden, kan de suggestie om extra parkeerplaatsen voor de buurt nog meegenomen worden? Een buurtparking ondergronds ten voordele van parkeerplaatsen bovengronds dus.

Antwoord: Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk het openbaar vervoer te gebruiken. En er is nood aan publieke parkeerplaatsen ondergronds of in de parkeergebouwen maar dit kan ook op andere plekken gerealiseerd worden.

Vraag: Is er plaats voor fietsen voorzien?

Antwoord: In de parkeergarage zijn er fietsenstallingen voorzien alsook op het openbaar domein.

Vraag: Vanuit de Dampoort lijkt het gebouw op een 'leegte'.

Antwoord: Er zijn verluchttingsgaten voorzien voor de brandweer. De gevel is een deel uit glas zodat die de binnenkant zichtbaar maakt, met latten als zonnewering.

Vraag: Tot zolang de Dampoort niet is heraangelegd, blijft de oversteek van het station naar het Oktrooiplein een gevaarlijke situatie. Dit moet aantrekkelijker.

Vraag: Wat is de timing van het project?

Antwoord: De vergunning is momenteel aangevraagd. De start van de bouw is voorzien voor midden 2014. Het gebruik van energie via geothermie is voor 24 maand later. Dus midden 2016 zal het gebouw af zijn.

Vraag om een mogelijkheid te scheppen voor nestgelegenheid voor gierzwaluwen aan de oost- of noordkant (zie website van Natuurpunt).

Antwoord: Dit kan.

Vraag: Wat is het bureau voor toegankelijkheid waarmee gewerkt is?

Antwoord: Dat is ATO.

Vraag: Zal het verkeer erg verstoord worden tijdens de werken?

Antwoord: Het uitgraven van de bouwput, wat het meeste hinder meebrengt, zal 22 dagen duren. De nodige materialen zullen zeer vroeg op de dag geleverd worden. Het lossen en laden gebeurt via het binnengebied. Er wordt ook veel prefab voorzien, dat ter plaatse in elkaar gezet wordt als een mecanodoos. De fietsoversteken zitten buiten de werfzone. Ook de toegang tot de Afrikalaan zal geen hinder ondervinden. Deze maatregelen behoren tot de duurzaamheidsmaatregelen.

Vraag: De burelen van de Academie voor Osteopathie vrezen voor schade aan hun gebouw.

Antwoord: De ontwikkelaar is verzekerd. Ook wordt de staat van de omliggende gebouwen opgemeten. En het risico op grondverzettingen wordt

tegengegaan door de monitoring van de grondwatertafel in een kuip te voorzien.

Op **17 april** vindt er om 20u een **infomoment** over het project plaats in De Centrale, Kraankindersstraat 2.

3. Toelichting van de recreatieve structuur Oude Dokken

Toelichting door Arnoud De Coen (Groendienst) – zie plan ‘Oude Dokken recreatieve structuur 12 mrt 2013’.

De opmaak van de recreatieve structuur voor de Oude Dokken heeft al een aantal stappen doorlopen:

- suggesties vanuit het algemeen dialoogcafé van 17/12/2009 en vanuit het dialoogcafé groen van 19/04/2010
- bespreking en toelichtingen op de klankbordgroepen van 16/05/2011, 17/10/2011 en de klankbordgroep vandaag

De verdere stappen:

- goedkeuring binnen de Stad (Groendienst en Werkgroep Openbaar Domein Oude Dokken)
- goedkeuring door het college

Het uitgangspunt is het speelweefselidee en de kindvriendelijke stad.

In de parken worden er vooral spelfuncties voor kleine kinderen voorzien (actieradius van 100 meter – zie oranje bollen op de kaart). De kades worden eerder ten behoeve van grotere kinderen en volwassenen ingericht, met spelprikkel (bijvoorbeeld zitmuren waarop men ook kan lopen).

Als rode draad hierdoor loopt het maritieme thema dat de eigenheid van de Oude Dokken benadrukt.

De grotere bollen op de kaart geven de actieradius van 400 meter voor de grotere kinderen aan.

Voor de tieners 10+ of 12+ worden volgende plekken voorzien:

- een trapveld aan het Houtdokpark
- de speelplaats op het dak van de school zal buiten de schooluren dienst doen als sportkooi. Mocht dit er niet komen, zal er een voetbalplek voorzien worden ter hoogte van het Betonpark
- skate-infrastructuur (op wijkniveau) ter hoogte van de Verapazbrug
- een klimmuur aan de betoncentrale
- de grindbakken als hangplek

De ouderen gaan op de kades kunnen zitten, fietsen, joggen,.. Er wordt een zitmuur voorzien zoals aan de Gras- en Korenlei maar dan op een grotere schaal.

Daarnaast zal er ook onbestemde ruimte voorzien worden om te picknicken, te liggen....

Overzicht van de bewonerssuggesties van de klankbordgroep en de dialoogcafés:

- de suggestie om wind te gebruiken is opgenomen in de grote structuur om in de concrete uitwerking mee te nemen.
- een bouwspeelplaats kan, maar dan op braakliggend terrein en als tijdelijk element.
- recreatie op het water is hierin niet opgenomen omdat dit tot de bevoegdheid van Waterwegen en Zeekanaal NV (W&Z) behoort.
- voetbal: in de grote parken is een voetbalveld of mogelijkheid tot

- voetballen voorzien.
- fonteinen zijn niet weerhouden wegens het financiële en beheersaspect. Er komt wel een waterspeelplaats ter hoogte van de betoncentrale.
- boomgaarden kunnen niet wegens te weinig ruimte. Er wordt eerder geopteerd voor grote bomen. Wat wel kan is plukfruit en plekken met verschillende sferen.
- volkstuintjes worden vooral als tijdelijke invulling voorzien. Voor blijvende volkstuinen zijn de plekken te beperkt.
- een barbecue kan er komen.
- een speelplein met volleybal komt er niet ter hoogte van het Stapelplein (dit zou overlast geven aan de bewoners), er worden wel sportmogelijkheden aan de overkant voorzien.
- volgende suggesties worden voorzien: een skateramp, klimmuur en ligweide.
- vraag naar groene kades: ter hoogte van de parken komen er grasvoegen tussen de kasseien wat een groener beeld geeft.
- op de kades komen geen bomen, de kruin van de bomen in de parken zal wel over de kades komen.
- terrassen worden op de kades voorzien.

Vraag: Wat met de oversteekbaarheid van de Afrikalaan?

Antwoord: De oversteekbaarheid wordt mee bekeken in de studie van de Afrikalaan. Momenteel is er een mooie speelplek aan de residenties Finland en Zweden voorzien.

Vraag: om één geheel van het gebied te maken en de link met de burens aan de overkant te leggen door een 'groene brug' te voorzien.

Antwoord: Dit blijft een aandachtspunt bij het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV).

Vraag: Gaat het niet te druk worden aan de betoncentrale?

Antwoord: Het park aan de betoncentrale wordt geen evenementenpark, wel een aantrekkelijk park voor jongeren en kinderen. Op deze plek komt een duinenlandschap en kruisen de fiets- en wandelpaden elkaar. Er worden geen grootschalige activiteiten voorzien, dit zal eerder op de kades zijn. De invulling van de betoncentrale zelf is nog niet duidelijk.

Vraag: Worden de grindbakken behouden?

Antwoord: Dit zal afhangen van de Verapazbrug en de bebouwing. De grindbakken kunnen onderverdeeld worden in 3 delen: een deel dat zeker kan blijven, het deel onder de Verapazbrug en een deel onder een bouwveld. Dus ofwel blijft de totaliteit behouden ofwel een deel. Tot de definitieve beslissing blijven de grindbakken er zeker en blijven ze functioneren.

Vraag: Zijn er overdekte plekken voorzien?

Antwoord: De betoncentrale kan dienen als schuilplek. Ook de zones onder de Verapazbrug en onder de bogen aan het Houtdok zijn plekken waar kan geschuild worden.

4. Toelichting van het

Toelichting door Agnieszka Zajac, projectleider Oude Dokken (zie bijgevoegde presentatie)

**Toewijdsdos
sier Fase 2
Wonen aan
de Schippers
kaai**

'Wonen aan de Schipperskaai' gaat om de ontwikkeling van 3 bouwvelden en bijhorende groenzone, die in eigendom zijn van de Stad en het AG SOB. Het stadsgebouw (met lagere school, crèche en wijksporthal) is in deze ontwikkeling niet opgenomen.

Uit 13 teams zijn 3 kandidaten gekozen. Eind april/begin mei wordt het bestek gelanceerd. Na de definitieve keuze van 1 kandidaat, wordt er in 2014 een pps-contract (publiek-private samenwerking tussen Stad/AG SOB en een private partner) afgesloten. De start van de werken wordt in 2015 gepland. Het afsluiten van een pps-constructie houdt wettelijke randvoorwaarden en ambities in: 'Wat willen we als Stad/AG SOB op deze plek gerealiseerd zien? Wat zijn onze ambitieniveaus voor dit nieuwe stadsdeel?'

Om buurtbewoners te betrekken bij de keuze van de private ontwikkelaar, zal dit najaar een dialoogcafé georganiseerd worden. Hier zullen de pro's en contra's van de 3 voorstellen overwogen worden. Het verslag van dit dialoogcafé wordt mee in overweging genomen bij de uiteindelijke beslissing van de Beoordelingscommissie.

Vraag: Graag nog wat meer info over dit project.

Antwoord: Het gaat over de bouw van 350 woningen in 3 blokken. De voorstellen moeten midden september binnen zijn, zodat ze in de loop van oktober-november op het dialoogcafé kunnen besproken worden. Er worden qua duurzaamheid zeer hoge ambities opgelegd. De teams zijn ruim samengesteld, uit projectontwikkelaars, architecten en kleinere aannemers. Het gaat om:

Kandidaat 6 Team:

Van Roey Vastgoed, Vanhaerents nv, Re-Vive en Stéphane Beel Architecten bvba, Maatontwerpers, Blaf bvba, denc-studio! Bvba, ONIX bv, Pauwels bvba, Ingenium nv, Vectris cvba, Commonground.

Kandidaat 9 Team:

Wilma Project Development nv, Cohousingplatform vzw en Wiel Arets Architecten, Robbrecht en Daem, De Smet Vermeulen Architecten, evr-Architecten, 3E, Denis Dujardin.

Kandidaat 1 Team:

Willemen Real Estate, DMI Vastgoed nv, Willemen General Contractor nv Democo nv, In Advance nv, Willemen Groep nv en Exequates Group ,Buur cvba, Atelier Kempe Thill bv, Sergison Bates architects LLP, 360Architecten bvba, Bureau Bas Smets bvba.

Vraag: Kan de eerste selectie op de visie al bekeken worden? Kan er voor het dialoogcafé al info meegegeven worden als basis?

Antwoord: De visie wordt door de kandidaten zelf vertaald op het dialoogcafé. Als er nog vragen zijn na het dialoogcafé, kan er op de klankbordgroep extra info gevraagd worden.

Vraag: Is er ruimte in dit project om het idee van een buurtparking mee te nemen? Een centrale parking zou dichtbij de tram moeten voorzien worden.

Antwoord: Parkeerplaats voor bewoners moet inbandig opgelost worden. Bezoekers moeten in principe op het openbaar domein parkeren, dus straatparkeren aan de Koopvaardijlaan. Een bepaald percentage van de bezoekersparking kan inbandig opgenomen worden. De duurzaamheidsmeter stimuleert dubbel gebruik van parkeerplaatsen, zonder verplichting voor een buurtparking. Het Mobiliteitsbedrijf is op dit moment

bezig om de plekken voor buurtparkings in deze omgeving te onderzoeken. Het gebruik van de auto zal zoveel mogelijk ontmoedigd worden door aanbevelingen zoals: de afstand tot de fietsstalling moet korter zijn dan tot een parkeerplaats.

5. Stand van zaken

- DOK:

Er zijn een aantal aanpassingen dit jaar. Het 'DOK-seizoen' loopt van 27 april tot eind september (5 maand). In mei, juni en juli zullen de kantine, voortuin en markt er terug zijn. Het strand is vanaf mei toegankelijk als parkzone en vanaf 31 juli als echte strandzone.

Dok focust op de aanwezigheid van verschillende sectoren op het terrein en voorziet naast cultuur, ook sport. Ze zullen het medewerkersbeleid meer open gooien door een oproep te lanceren enerzijds om het terrein mee te gebruiken en anderzijds om mensen te enthousiasmeren om mee te helpen. Er zullen een aantal wijzigingen op het terrein komen door een paar hekkens die weggaan. Er zullen geen plastic bekers, maar enkel nog herbruikbare bekers verkrijgbaar zijn. De Markt en de Moestuin (van De Sleutel) komen terug. Er zijn ook een aantal nieuwe partners: Duet (Job & co) voor de catering, Labeur voor de meubels en De Sleutel voor het onderhoud van het terrein. Er komen ook een aantal nieuwe activiteiten zoals een beachrugbytoernooi.

Tijdens de Gentsche Gruute Kuis hebben 10 vrijwilligers de volledige Koopvaardijlaan opgekuist. Hierbij werd minder vuiligheid verzameld dan vorig jaar. Aan één zone aan de ingang van de Kantine blijft er afval van de vrachtwagenchauffeurs liggen.

Vraag: Wat gebeurt er met de groenten die op Dok gekweekt worden?

Antwoord: De afspraak met De Sleutel is dat zij zaaien en oogsten. Dok besproeit de groenten. De groentepaketten gaan momenteel naar de vrijwilligers. Er zijn gesprekken gaande met De Centrale om de groenten te gebruiken voor hun Wereldkeuken. Er wordt ook gedacht aan verkoop op de markt.

-Kaaimuur Handelsdok Schipperskaai

Timing: bij mooi weer zullen de werken tegen het bouwverlof beëindigd zijn.

-Timing heraanleg kade Schipperskaai

Momenteel wordt het voorontwerp opgemaakt. Het ontwerp zal voor de zomervakantie af zijn. Fase 1 omvat de heraanleg van de eerste 10 meter wandelpromenade. De resterende 5 meter wordt voorlopig aangelegd als werfzone voor de bouwprojecten. Pas als deze beëindigd zijn, kan fase 2 van de definitieve heraanleg gestart worden.

-Tijdelijk gebruik gebouw Dok Noord

Op 3 mei is de officiële opening gepland.

-Grindbakken

Er zijn al heel wat aanvragen binnen voor het gebruik van de grindbakken bijvoorbeeld voor tentoonstellingen, optredens,... De grindbakken worden een levendige plek deze zomer.

Vraag: Zijn de activiteiten in de grindbakken raadpleegbaar?

Antwoord: Alle activiteiten zullen terug te vinden zijn op de website www.oudedokken.be.

-Renovatie kaaimuren Houtdok

De opdracht is gegund. De werken starten in mei en zullen anderhalf jaar duren.

6. Varia

- Vraag om linken te leggen tussen de verschillende Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.
 - Vraag naar een doorsteek op de terreinen van Christeyns ter hoogte van de Verapazbrug. De huidige oversteek via de Bataviabrug ligt namelijk te ver voor de bewoners van de Afrikalaan om deze te voet of met de fiets te bereiken.
 - Herhaling van de vraag naar Agentschap Wegen en Verkeer om de aansluitingen op de Bataviabrug te herbekijken. Dit zou het rendement van de brug aanzienlijk kunnen verhogen.
-