

Gent, 8 juli 2010

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening  
Stadhuis  
Botermarkt 1  
9000 Gent

## **Bezwaarschrift RUP Oude Dokken**

Het Gents MilieuFront heeft met veel belangstelling het ruimtelijk uitvoeringsplan van de Oude Dokken bestudeerd. Wij hebben volgende opmerkingen.

### **Verkeerschaos aan Dampoort**

De realisatie van de Handelsdokbrug en de hervorming van de verkeerssituatie aan de Dampoort staan los van het RUP, wegens juridische problemen over het tracé naar de brug met een achterliggend bedrijf. Naar alle waarschijnlijkheid zullen er eerst wooneenheden bijkomen en pas (veel?) later zal de verkeerssituatie aangepast worden, dit zal leiden tot nog meer verkeerschaos aan Dampoort. En nog meer luchtvervuiling op deze hotspot. Het verkeer op het rondpunt van Dampoort draagt volgens de metingen in het kader van het luchtkwaliteitplan nu al aanzienlijk bij tot de overschrijding van de smognormen in Gent.

### **Pelouzekes in plaats van parken**

De groene parkjes lijken te verkleinen tot gazonperkjes tussen de appartementsgebouwen. Volgens het eerste advies van de GECORO bij het voorontwerp, komt dat omdat men in het RUP te sterk vastgehouden heeft aan het winnende ontwerp van Rem Koolhaas en zijn bureau OMA. Op zich een heel goed plan: het voorzag in groene assen, dwars op de dokken met daarin nieuwe zijkanaaltjes van de dokken. Die groene assen lopen in het ontwerp van OMA door een dichte en hoge bebouwing. Die dichte bebouwing blijft leefbaar en luchtig door de lange en brede groene waterassen, met doorzichten richting de stad. Het OMA-ontwerp had echter betrekking op een veel groter gebied, van de dokken tot aan de spoorwegbedding achter de Afrikalaan. Het huidige RUP bevat alleen maar de eerste zone langs de dokken, zonder het achterliggende, veel grotere gebied. Daardoor valt heel het idee van de luchtige doorzichten letterlijk in het water en dreigen van de groene assen enkel nog *pelouzekes* tussen appartementen over te blijven.

Ook bij de lokale bewoners zorgt het gebrek aan groen in het huidige plan voor protest. Tijdens het eerste bewonerscafé was de vraag naar een écht park niet uit de lucht. Nu de groene banaan – de brede bufferzone rond het NMBS-rangeerstation- door de uitbreiding van de sporen een groene boon is geworden, wordt het tijd voor een stadspark in het Oostelijk gedeelte van Gent. De parkjes zullen, zoals ze nu ontworpen zijn, vooral de nieuwe bewoners aantrekken. Maar deze parkjes, die tussen appartementsgebouwen gelegen zijn, worden niet verwelkomend door de nabije buurtbewoners van het oude stadsgedeelte. Er ontstond zelfs een nieuw burgerinitiatief. Ook GMF is vragende partij voor een groot centraal park. Aangezien het achterliggende gebied langs de Afrikalaan niet mee zal opgenomen worden in het stadsproject, wegens de economische belangen van de daar gevestigde bedrijven, lijkt het beter om voor dit

kleiner gebied het oorspronkelijke concept van Rem Koolhaas los te laten en te kiezen voor een ruimtelijk plan met één groot aaneengesloten parkgebied. Dat zal zeker intensief gebruikt worden in dit dichtbebouwde deel van de stad, door de bewoners van De Muide, de Afrikalaan, en van de wijken rond de Sint-Salvatorstraat. Een *Park Spoor Noord* voor Gent! Dit kan gerealiseerd worden door de bouwvelden Z1f en Z1g te schrappen. Er blijven dan nog steeds dertien bouwvelden over.

### **Oude Dokken voor gezinnen**

Daarnaast is er in het nu voorliggende plan weinig aandacht voor grondgebonden gezinswoningen, ongeveer 5 à 10% van het totaal aantal wooneenheden. Het gaat in dit RUP toch vooral om appartementen en middel- en hoogbouw, woongelegenheden voor mensen zonder kinderen. Een groter deel van het huidig plan invullen met gezinswoningen zou beter beantwoorden aan de woonnoden in Gent. Volgens de woonstudie is daar in de eerste plaats behoefte aan. Dit zal enkel mogelijk zijn indien het totale bouwprogramma voor het gebied – nl. 211.450 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor wonen – wordt verlaagd. Daar bleek tot nu toe geen bereidheid voor te bestaan. Het lijkt er dan ook sterk op dat de economische belangen van het AG SOB en projectontwikkelaars sterker doorwegen in dit RUP dan de behoeften van de stadsbewoners.

We willen dat de Oude Dokken zo gezinsvriendelijk mogelijk worden. Kinderen en ouderen moeten zich veilig op straat kunnen bewegen in een aangename omgeving. Dit vereist keuzes: een groter aandeel grondgebonden woningen, een groter park, een frequente ontsluiting met liefst een tramlijn, auto's worden alleen aan de rand toegelaten (tenzij voor laden en lossen), er is een overvloed aan groene speel- en zitruimten, de wijk is in alle richtingen doorsteekbaar voor voetgangers en fietsers. Nieuwe bewoners die een eigen auto hebben kunnen overschakelen op het autodeelsysteem aan het station Gent Dampoort of moeten betalen voor een parkeerplaats in een randparking.

### **Bouwgemeenschappen krijgen voorrang**

Zoals dat in Freiburg het geval is, moet het ook in Gent mogelijk zijn dat groepen van 5 à 10 gezinnen zich verenigen in een "Bouwgemeenschap". Zij realiseren samen met een architect een gezamenlijk woonblok van typisch een viertal bouwlagen, geheel naar hun eigen smaak en invulling. Dit resulteert in een mooie variatie in het straatbeeld. De stad is in de regel eigenaar van de gronden en bepaalt de voorwaarden waaraan het woonblok moet voldoen (bvb. perceelsgrootte, energie). Momenteel is een bouwgroep van enkele Gentse gezinnen die gezamenlijk ecologisch willen bouwen op zoek naar betaalbare ruimte, onder meer in de Malmarsite naast het Dampoortstation. Zonder resultaat. Dergelijke bouwgemeenschappen moeten volgens GMF op de stadsgronden aan de Oude Dokken voorrang krijgen op projectontwikkelaars. Dit vraagt echter een andere en meer bescheiden programma voor de meeste bouwvelden in het RUP.

### **Hoogbouw op de juiste plaats**

In het RUP worden verschillende hoogbouwaccenten voorzien, gaande van 35 m tot 80 m. GMF is van oordeel dat het in deze vroegere industriële omgeving met grootschalige panden verantwoord is om op enkele strategische plekken hoogbouwaccenten te voorzien. Wat de hoogbouw aan het Handelsdok betreft, stelt GMF voor om de toren te verplaatsen naar de achterkant van het bouwveld, aangezien anders de gezinswoningen die er rond gepland worden te veel in de schaduw zullen liggen. Ook in het ontwerp van OMA werd de hoogbouw achteraan dit bouwveld voorzien.

### **Stadsverwarming**

Tot slot stelt GMF zich vragen bij het energetisch concept van het stadsproject. We hoopten in eerste instantie op een uitbreiding van de stadsverwarming van SPE naar de Oude Dokken. SPE levert nu zijn restwarmte via stoomleidingen aan het ziekenhuis en de universiteit, in plaats van die overbodige warmte via koelwater of een koeltoren te lozen. Een uniek concept in België.

Zonder bijkomende investeringen blijkt het echter niet mogelijk om de stadsverwarming uit te breiden. Die bijkomende investering wil men niet uitvoeren.

Een andere mogelijkheid is het voorzien van een vergistinginstallatie op de terreinen van SPE. Er bestaan verschillende voorbeelden van dergelijke vergistinginstallaties in Scandinavische, Duitse en Nederlandse steden. Daarbij wordt de warmte van het geproduceerde biogas gebruikt om hele wijken en kantoorgebouwen te verwarmen, via een net van pijpleidingen met warm water of stoom. Het klimaat vaart er wel bij. Dat is ook aan de Oude Dokken mogelijk. Bovendien wordt een groot deel van het GFT-afval in de Gentse binnenstad niet apart opgehaald, terwijl dat perfect als grondstof voor een dergelijke vergistinginstallatie kan dienen. Hier liggen dus zeker kansen.

Zo'n decentraal energieconcept – waarbij de energie ter plaatse in de wijk geproduceerd wordt – heeft het meeste kans op slagen bij een compact, aaneengesloten bebouwingspatroon. Dan moet immers een minder lang - en minder duur - netwerk van warmtepijpleidingen worden aangelegd. Vanuit energieoogpunt pleit GMF daarom voor een meer aangesloten, dichte bebouwing aan de kant van de Dampoort, nabij de SPE-centrale. Hier is een fors stadsproject met kantoren en woningen op zijn plaats. Met daarnaast ruimte voor een veel groter park. Door de nabijheid van de haven kan voor de nieuwe bebouwing rond het Houtdok gezocht worden naar mogelijkheden voor het hergebruik van restwarmte uit industriële productieprocessen. Met de aanleg van een warmtenet, zoals in de haven van Rotterdam, waaraan bedrijven restwarmte leveren, kunnen duizenden gezinnen in deze achtergestelde woonbuurten van goedkope en duurzame energie voorzien worden.

### **Passief**

We willen dat net zoals in Freiburg op gronden van de stad alleen nog passiefgebouwen opgetrokken worden. Dit zijn extreem energiezuinige gebouwen die maximaal 15 kWh/m<sup>2</sup> en per jaar verbruiken voor verwarming. Dat komt overeen met een maandfactuur van ongeveer tien euro. De resterende warmtevraag moet geleverd worden met afvalwarmte van elektriciteitsproductie. Dit kan zowel warmte van de elektriciteitscentrale aan de Ham zijn als elektriciteit opgewekt in een biovergister, met een zogenaamde micro-WKK (WarmteKrachtKoppeling).

Met vriendelijke groeten,

Jasmin Lauwaert

Coördinator  
Gents MilieuFront