|  |  |
| --- | --- |
|  | **Projectbureau Gentse Kanaalzone**  W. Wilsonplein 2, 9000 Gent  Tel. 09 267 78 10  E-mail:[info@gentsekanaalzone.be](mailto:project.gentsekanaalzone@oost-vlaanderen.be)  <http://www.gentsekanaalzone.be/> |

# Memo

|  |  |
| --- | --- |
| Betreft: | Toelichting onderzoeksfase Klein-Rusland, vragen en antwoorden |
| Datum: | 7 juni 2016 |
| Plaats: | VAC, zaal Jan Hyoens |

*Hoeveel sociale woningen moeten er voorzien worden?*

Momenteel wonen er in de wijk 160 gezinnen. Maar het percentage leegstaande woningen vergroot elk jaar. Bij de doelstelling in de startbeslissing is aangegeven dat het de bedoeling is de huidige bewoners zo snel mogelijk in een voor hen betaalbare woning met hedendaags comfort in een leefbare woonomgeving kunnen wonen.

*Hoeveel private woningen zijn er in de wijk?*

Volgens de gegevens uit het masterplan zijn er 11 private woningen in de wijk. <http://gentsekanaalzone.be/klein-rusland-studies/#toggle-id-2> (deel III). In de zuidwestelijke uithoek van de wijk, op het einde van de Vrijwilligerslaan, liggen daarenboven nog 3 vrijstaande woningen die niet meegenomen zijn in de oplijsting van private woningen uit het masterplan. In totaal zijn er dus 14 private woningen in de wijk.

*Welke typologie stelt de huisvestingsmaatschappij voorop?*

Tot voor kort was het masterplan de leidraad voor cvba wonen voor de herontwikkeling van de wijk. Het masterplan voorziet grotendeels ééngezinswoningen. In voorliggende opdracht staat niet vooraf vast welke typologieën gerealiseerd dienen te worden. Om goed te weten wat de reële vraag in de sociale huisvesting in de toekomst zal zijn, kunnen de wachtlijsten van de huisvestingsmaatschappij geraadpleegd worden. Er is algemeen een grotere vraag naar meer huisvesting voor alleenstaanden en éénoudergezinnen (helft van de vragen voor sociale huisvesting).

*Is er informatie, ook qua kostprijs, over het restauratiedossier van de 4 beschermde woningen?*

Al de info en ook een raming voor de restauratie van de 4 woningen is te vinden via deze link: <http://gentsekanaalzone.be/klein-rusland-studies/#toggle-id-3>.

Het restauratiedossier zelf staat nog niet online, omdat dit nog niet volledig is afgewerkt.

*Welke ontwikkelingen zullen er plaatsvinden rondom de wijk, in het zeehavengebied?*

De voormalige gipsberg is gesaneerd en deels afgewerkt met een zonnepanelenpark. Er wordt nog gips aangevoerd op het zuidelijke deel van de berg. De voormalige Kulhmannsite wordt gesaneerd en herontwikkeld. Het terrein ligt volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de afbakeningslijn van het zeehavengebied. De bestemming is zone voor zeehaven en watergebonden bedrijven .

*Dient bij de uitwerking van alternatief 3 ook de nabestemming van de wijk bekeken te worden?*

Aangezien er geen enkel plan is voor de herbestemming van de wijk op vandaag, is enkel een uitwerking van de nabestemming op hoofdlijnen van belang. Het betreft dan aangeven welke bestemmingscategorie (wonen, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, infrastructuur, recreatie, natuur, landbouw,…) op basis van de milieu- en ruimtelijke kwaliteit niet als nabestemming kan gerealiseerd worden. En aangeven wat op strategisch niveau de randvoorwaarden zijn voor die bestemmingscategorieën die wel mogelijk blijven.

*Welke milieukwesties spelen er op vandaag in de wijk?*

Er is geluidsoverlast van de E34. De wijk ligt omsloten door haventerreinen en infrastructuren. De voormalige gipsberg (nu zonneberg) en de voormalige Kulhmmansite worden gesaneerd, wat maakt dat de omgevingskwaliteit er op vooruit gaat. Er zijn een aantal leidingen aanwezig van onder meer fluxys en air liquide.

*Is het de opdracht van het ontwerpbureau om een marktbevraging te doen?*

Nee, dat behoort tot de taak van het projectbureau Gentse kanaalzone. Het is wel zo dat de ontwerpers aangeven waar er kansen liggen voor ontwikkelingen en dat zij het grafisch materiaal aanleveren om een dergelijke marktbevraging te kunnen doen.

*Zijn er gegevens beschikbaar over naar welk soort woningen vraag is in Zelzate?*

Het projectbureau heeft geen weet van dergelijke gegevens.

*Tot waar reikt de kostenraming in het strategisch ontwerpend onderzoek, m.a.w. over welke gegevens ivm kostprijs zal de opdrachthouder van het strategisch effectenonderzoek kunnen beschikken?*

Het strategisch ontwerpend onderzoek voedt deze kostenraming op hoofdlijn die uitgevoerd wordt door de opdrachtnemer van de strategische effectenbeoordeling.

Het **ontwerpbureau voor het ontwerpend onderzoek levert** een raming aan van de kosten die voortvloeien uit hun ontwerp. Ze leveren volgende zaken aan, weliswaar op hoofdlijn:

-bv. alternatievencluster 1: volledige of gedeeltelijke restauratie met behoud en herwaardering van de wijk: raming restauratiewerken woningen, raming heraanleg openbaar domein.

Er zijn gegevens over de kostprijs van de restauratie van de 4 als monument beschermde woningen. Het door Onroerend Erfgoed opgemaakte dossier is gebaseerd op deze vier woningen met navenante ramingen. Er is echter geen simulatie gemaakt van het kostenplaatje over de volledige wijk. Ook de kostprijs van een eventuele bescherming en restauratie van (de kernzone) van de wijk is niet berekend. Een gedegen onderzoek van alternatievencluster 1 betekent ook het ramen van wat het kost om de volledige wijk te behouden, inclusief eventuele collectieve maatregelen op het vlak van hernieuwbare energie (warmtenet, collectieve zonnepanelen …).

-bv. alternatievencluster 2: raming van een gedeeltelijke omvorming met tal van varianten, bv. ontwikkeling van een deel van de wijk door een private ontwikkelaar, kostprijs omvorming van het gedeelte van de wijk in de reservatiestrook tot buurtpark, enz. Een gedegen onderzoek van alternatievencluster 2 betekent ook het ramen van wat het kost om de volledige wijk te behouden (inclusief eventuele collectieve maatregelen op het vlak van hernieuwbare energie (warmtenet, collectieve zonnepanelen …). met eventueel ook bijkomende opties indien niet voor sociale woningen maar voor private ontwikkeling wordt gekozen en mogelijkheden voor nieuwbouw/uitbreiding buiten deze kernzone.

-bv. alternatievencluster 3: herlocalisatie: raming voor het bouwen van nieuwe woningen (grondgebonden versus niet-grondgebonden woningen), raming van de aanleg van de wegenis op de nieuwe locaties, raming van de bouw van nieuwe woningen voor de herhuisvesting van de huidige bewoners (huurders),

Het ontwerpbureau geeft maw inzicht in de kostprijs die vasthangt aan zijn ontwerpen voor de verschillende alternatieven.

Het bureau dat het **strategisch effectenonderzoek** op zich neemt, brengt het **totale kostenplaatje** in beeld. Zij baseren zich op de kostprijzen die het ontwerpbureau aanlevert voor het ontwerp maar gaan verder en brengen alle kosten in beeld voor elk van de alternatieven moeten gemaakt worden. Voor alternatievencluster 1 en 2 kan dit bijvoorbeeld zijn de inrichting van de omliggende koppelingsgebieden door de Vlaamse landmaatschappij, de bouw van een geluidsscherm thv de E34,…. In alternatievencluster 3 is dit bijvoorbeeld de aankoop van de nieuwe terreinen, raming van de maatregelen voor de herlocalisatie van de bewoners (eigenaars), de sloop van de woningen in Klein-Rusland, de verkoopprijs van de huidige site,…