

Project Gent Sint-Pieters

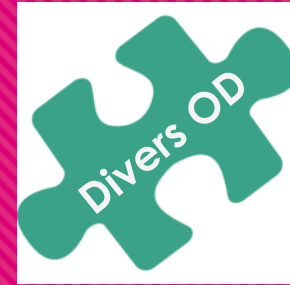
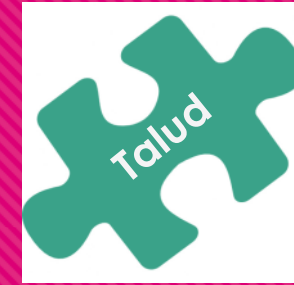
Zone B



Puzzelstukken voor zone B

- Behoud Houtkant
- Behoud Laanbomen
- Parkeerplaatsen in de K. Fabiolalaan
- Brede voetpaden in de K Fabiolalaan
- Talud behouden
- Behoud oude werkplaats
- Meer afwisseling in het openbaar domein
- Zuidelijke groenzone aan spoorweg (zuidgericht OD)
- Ligging gebouwen aan Fabiolalaan (afstand sorteerstraten)
- Gespreide ligging gebouwen
- Beperken verharding/ infrastructuur

Maximaal behoud van de houtkant



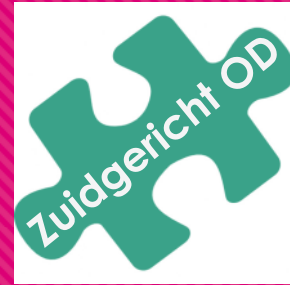
Voordelen

- Behoud ecologische waarde (fauna en flora, bodemleven)
- Behoud historisch landschapselement
- Groen beeld

Mogelijke gevolgen:

- Minder parkeerplaatsen in de K Fabiolalaan
- Nieuwe gebouwen meer richting spoorweg
- Beperkt doorzicht naar huidige wijk (barrière?)

Maximaal behoud van de laanbomen



Voordelen

- Bestaande bomen blijven behouden
- Groen beeld
- Historisch landschapselement
- Tussen de bomen kunnen verschillende functies opgenomen worden zoals parkeren, afvalstraten, laden en lossen, bus,...
- Bredere voetpaden mogelijk (>2m)

Mogelijke gevolgen:

- Houtkant en talud verdwijnen
- Werkplaats verdwijnt
- Meer grondverzet (en werfverkeer)

Parkeren in de Koningin Fabiolalaan



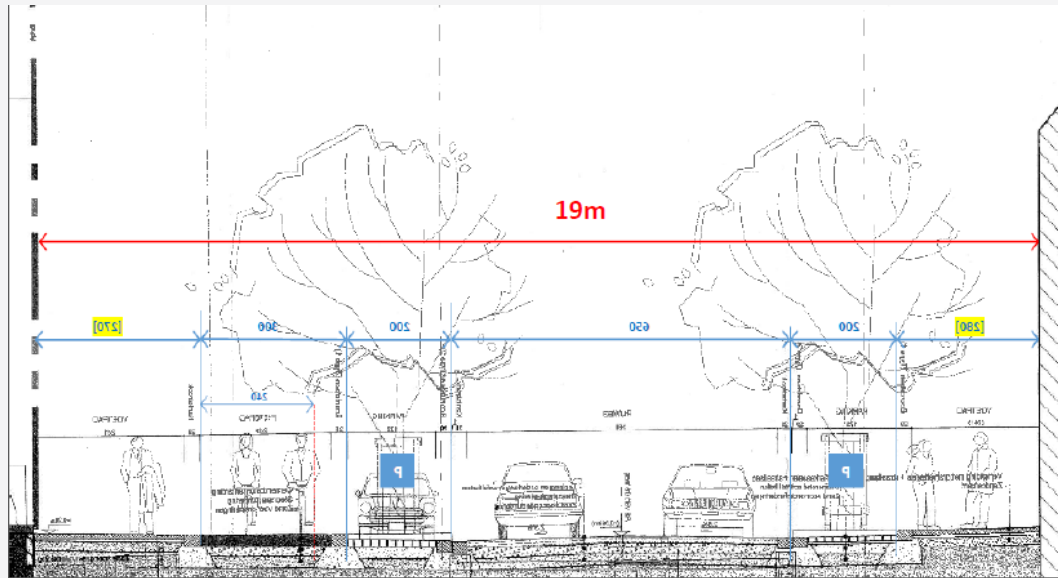
Voordelen

- laden en lossen kan eenvoudig langs noord- en zuidzijde van de Koningin Fabiolalaan
- Behoud van ongeveer 75% van de parkeerplaatsen mogelijk

Mogelijke gevolgen:

- Houtkant en talud verdwijnen ten gevolge van continue fietsinfrastructuur en dubbelrichting busbaan in de K. Fabiolalaan
- Werkplaats kan niet behouden blijven

Brede voetpaden in de K. Fabiolalaan



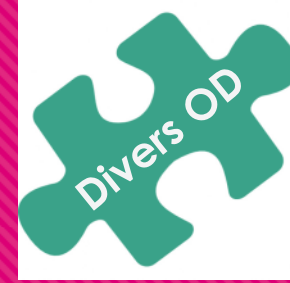
Voordelen

- Zowel langs de projectontwikkeling als langs de noordzijde een breed voetpad
- Ideale toegankelijkheid van gebouwen en openbaar domein

Mogelijke gevolgen:

- Houtkant en (deel van) talud verdwijnen
- Werkplaats kan niet behouden blijven
- Meer grondverzet (en werfverkeer)

Behoud van het talud



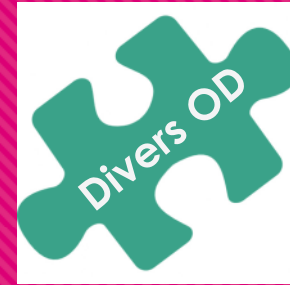
Voordelen

- Minder grondverzet nodig (o.a. vrachtwagentransporten, kosten)
- Spelen met hoogteverschillen
- Landschappelijk element

Mogelijke gevolgen:

- Hellingen nodig om alle zones integraal toegankelijk te maken

Behoud van de NMBS werkplaats



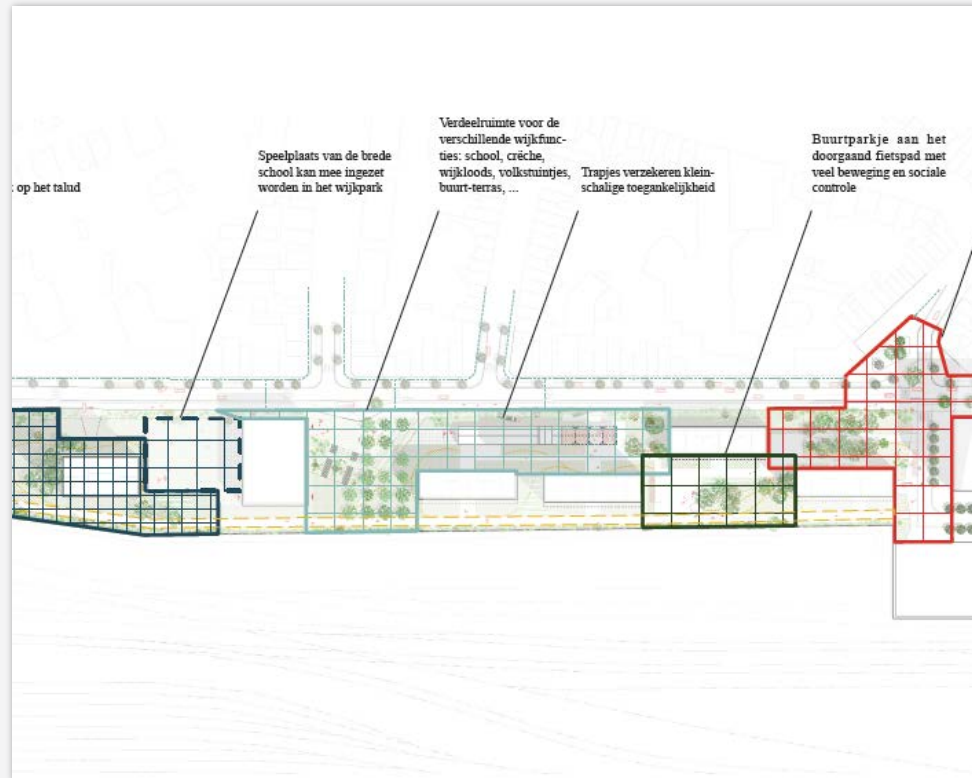
Voordelen

- Behoud erfgoed, verwijzing naar verleden van het gebied ("genius loci")
- Gebouw leent zich voor tijdelijke invulling (functies? opslag materiaal moestuinen? Maakatelier?...)
- Gebouw leent zich om deels te behouden, deels af te breken
- Het gebouw staat op zich en kan onafhankelijk ingevuld worden (meer mogelijkheden /minder beperkingen, toe-eigening, ...)

Mogelijke gevolgen:

- Behoud talud nodig om gebouw te laten staan
- Bijkomende verharding
- Bijkomend Budget voor renovatie

Afzonderlijke ruimten in het openbaar domein



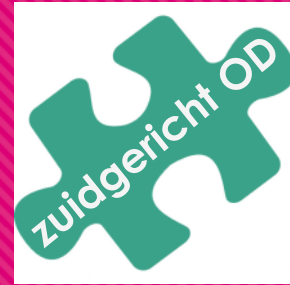
Voordelen

- Sterkere identiteit van zone B (tov zone A en C)
- Verschillende ruimten krijgen eigen karakter
- Atelier kan hierin een element zijn, maar is niet noodzakelijk

Mogelijke gevolgen:

- Meer diversiteit in soorten plekken
- Meer infrastructuur/ verharding

Zuidelijke groenzone aan spoorweg



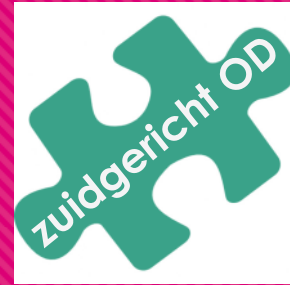
Voordelen

- Robuuste, continue groenstructuur van 20m breed, op volle grond (geen ondergrondse parking)
- Functionele zone
- Buffer t.o.v. spoorweg
- Zuidgericht openbaar domein (bezonning)

Mogelijke gevolgen:

- De groene publieke ruimte minder 'zichtbaar' vanuit de Koningin Fabiolalaan

Ligging gebouwen aan Fabiolalaan



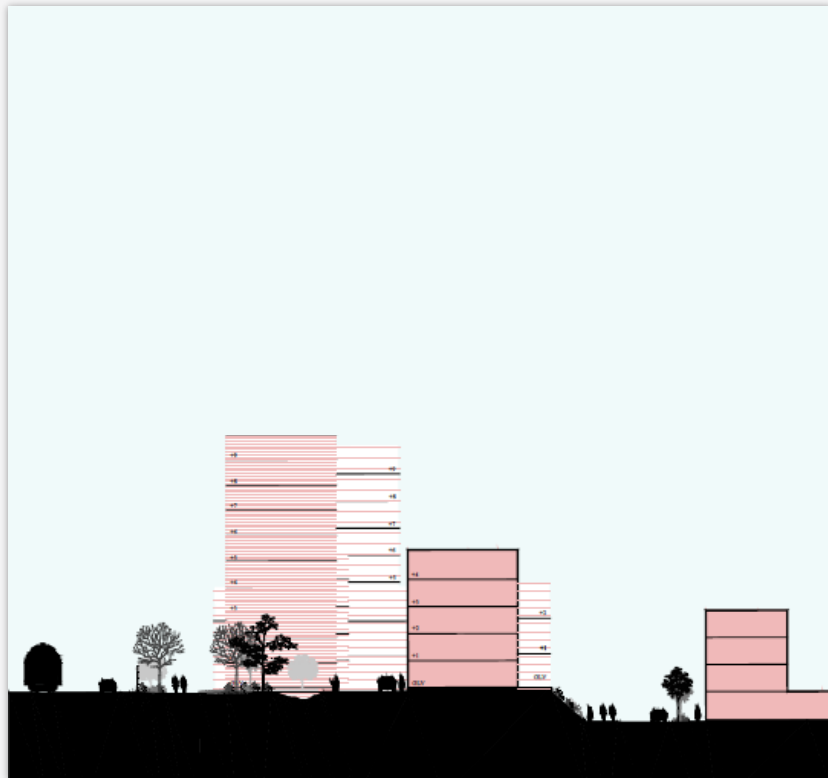
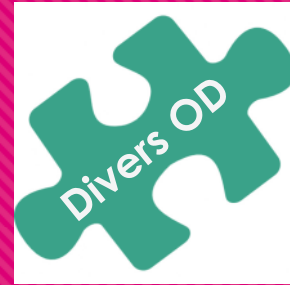
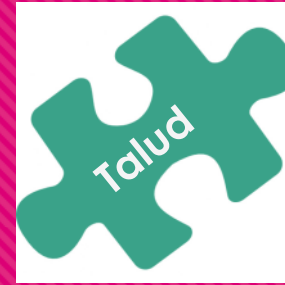
Voordelen

- Zuidgericht openbaar domein tussen nieuwe gebouwen en spoorweg (woonkamer)
- Kleinere loopafstand tot sorteerstraten, zones voor laden en lossen, bushalte, ...
- Minder infrastructuur nodig om gebouwen toegankelijk te maken

Mogelijke gevolgen:

- Iets minder BVO, waardoor verhouding sociale woningen en private woningen +/- 70%/30% (huidige cijfers- zone B)
- Minder zicht op groene ruimte in K Fabiolalaan
- Moeilijke invulling van onderste verdieping
- Meer grondverzet (en werfverkeer)

Gespreide ligging gebouwen



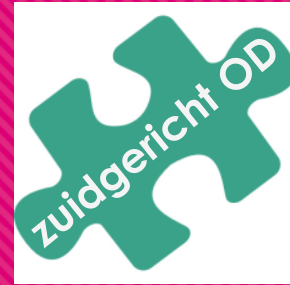
Voordelen

- Behoud houtkant en talud mogelijk
- De gebouwen definiëren verschillende 'wijkpleinen'
- Grondverzet beperkt

Mogelijke gevolgen:

- Iets meer BVO, waardoor verhouding sociale woningen en private woningen +/- 60%/40% voor zone B (huidige cijfers)
- Wooneenheden die dicht bij spoorweg staan
- Moeilijker te ontsluiten gebouwen aan spoorweg
- Meer infrastructuur/ verharding

Beperken infrastructuur & verharding



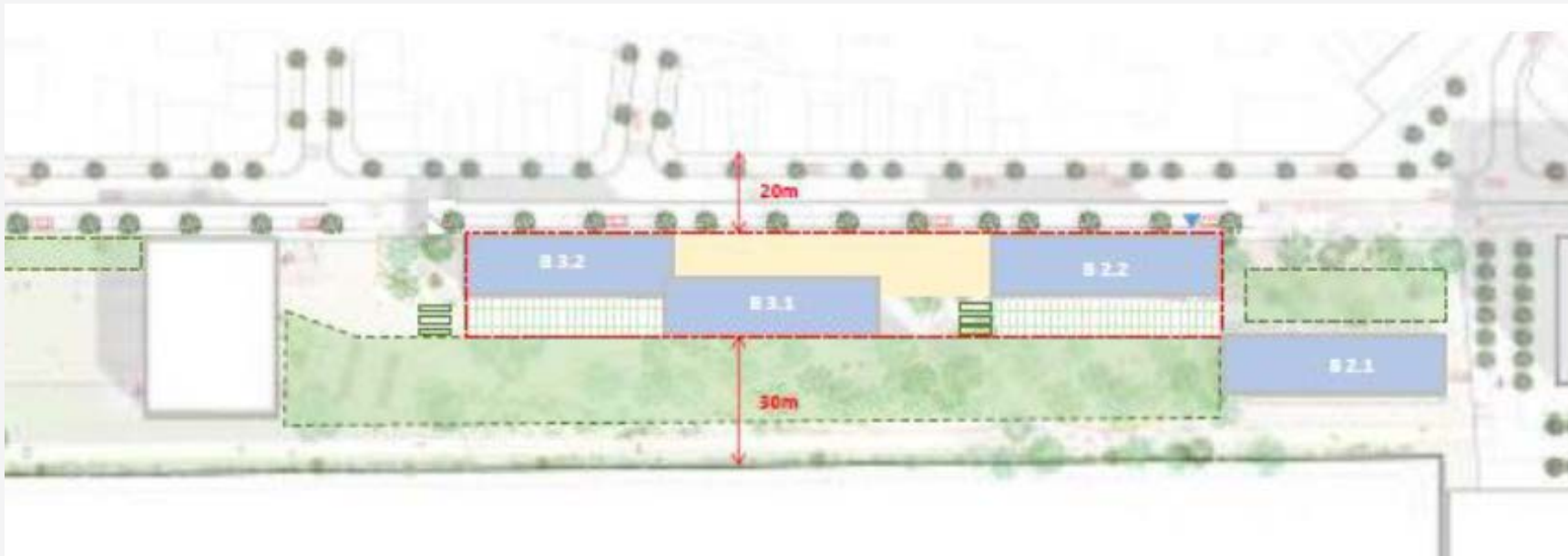
Voordelen

- Meer infiltratie- milieuwinst
- Lagere kostprijs

Mogelijke gevolgen:

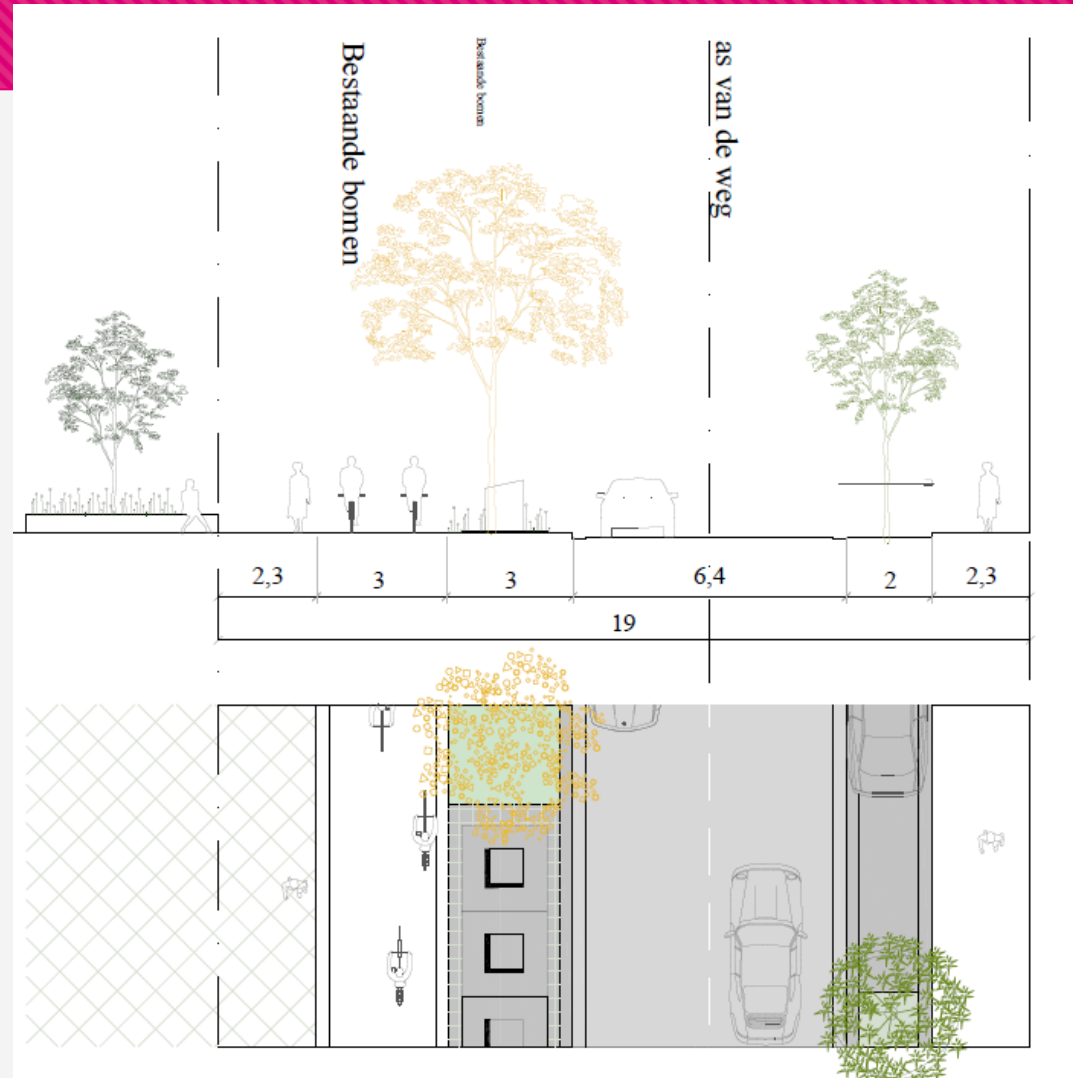
- Onvoldoende ruimte in K Fabiolalaan om waterinfiltratie te voorzien
- Beperkingen ikv waterinfiltratie vanuit bodemsanering

2 concrete voorbeelden van mogelijke inrichting



Behoud laanbomen

2 concrete voorbeelden van mogelijke inrichting



Behoud laanbomen

2 concrete voorbeelden van mogelijke inrichting



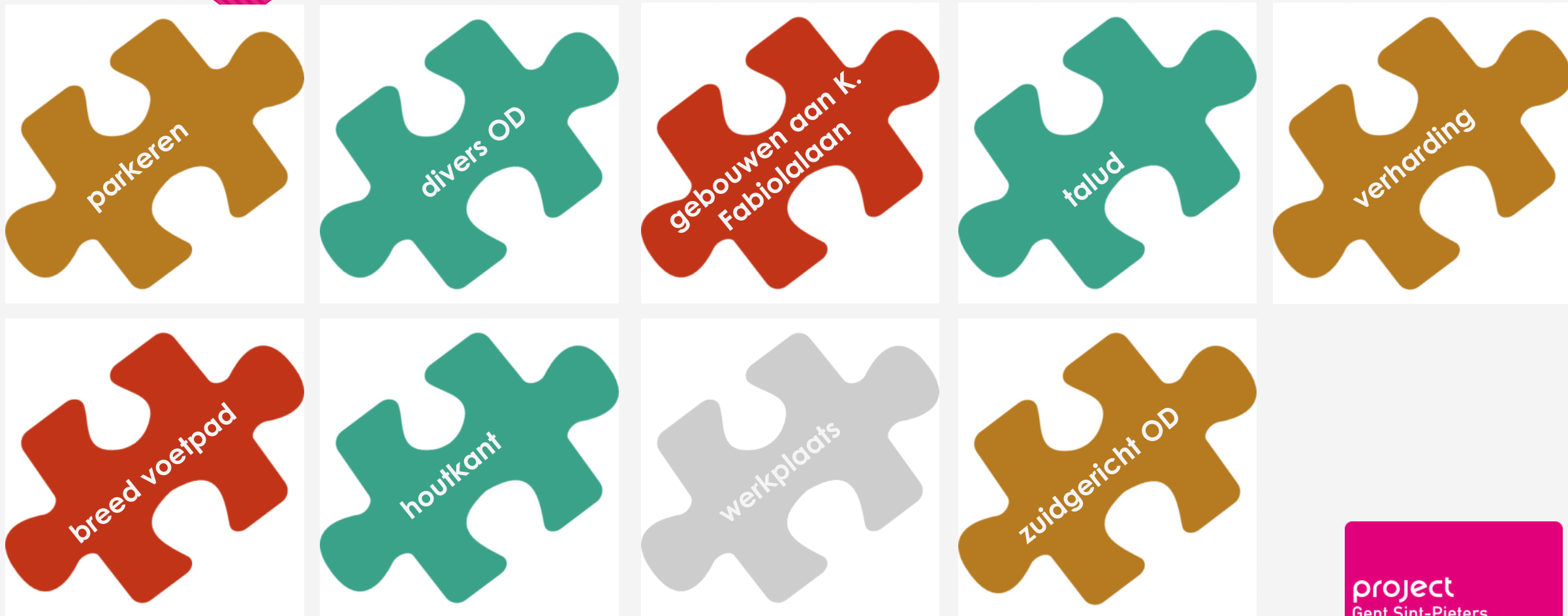
Behoud houtkant

2 concrete voorbeelden van mogelijke inrichting



Behoud houtkant

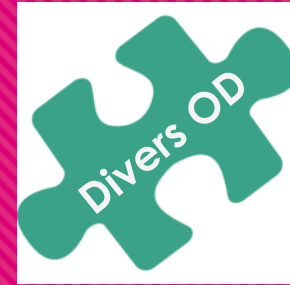
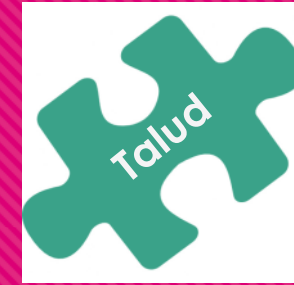
Voorbeeld compatibiliteit: behoud werkplaats NMBS



Compatibiliteit- voorbeeld alle gebouwen aan de Koninging Fabiolalaan



Maximaal behoud van de houtkant



Voordelen

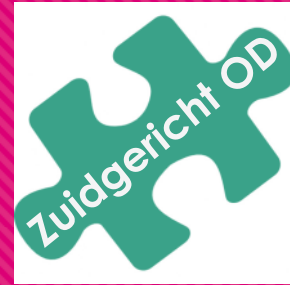
- Behoud ecologische waarde (fauna en flora, bodemleven)
- Behoud historisch landschapselement
- Groen beeld

Mogelijke gevolgen:

- Minder parkeerplaatsen in de K Fabiolalaan
- Nieuwe gebouwen meer richting spoorweg
- Beperkt doorzicht naar huidige wijk (barrière?)

Opportunities? Waarde?

Maximaal behoud van de laanbomen



Voordelen

- Bestaande bomen blijven behouden
- Groen beeld
- Historisch landschapselement
- Tussen de bomen kunnen verschillende functies opgenomen worden zoals parkeren, afvalstraten, laden en lossen, bus,...
- Bredere voetpaden mogelijk (>2m)

Mogelijke gevolgen:

- Houtkant en talud verdwijnen ten gevolge van continue fietsinfrastructuur en dubbelrichting busbaan in de K. Fabiolalaan
- Werkplaats verdwijnt

Waarde? Kansen?

Parkeren in de Koningin Fabiolalaan



Voordelen

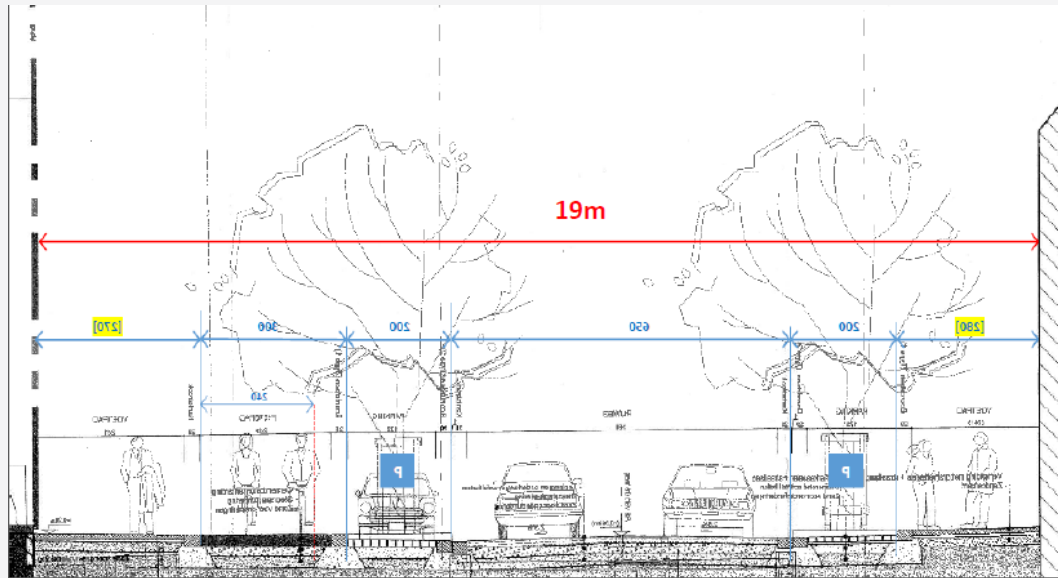
- laden en lossen kan eenvoudig langs noord- en zuidzijde van de Koningin Fabiolalaan
- Behoud van ongeveer 75% van de parkeerplaatsen mogelijk

Mogelijke gevolgen:

- Houtkant en talud verdwijnen
- Werkplaats kan niet behouden blijven

Andere parkeeroplossingen in de buurt?

Brede voetpaden in de K. Fabiolalaan



Voordelen

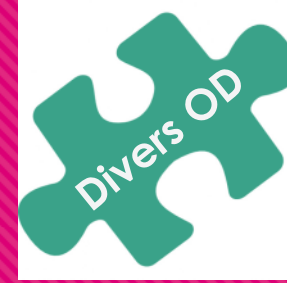
- Zowel langs de projectontwikkeling als langs de noordzijde een breed voetpad
- Ideale toegankelijkheid van gebouwen en openbaar domein

Mogelijke gevolgen:

- Houtkant en (deel van) talud verdwijnen
- Werkplaats kan niet behouden blijven
- Meer grondverzet (en werfverkeer)

Waarde?

Behoud van het talud



Voordelen

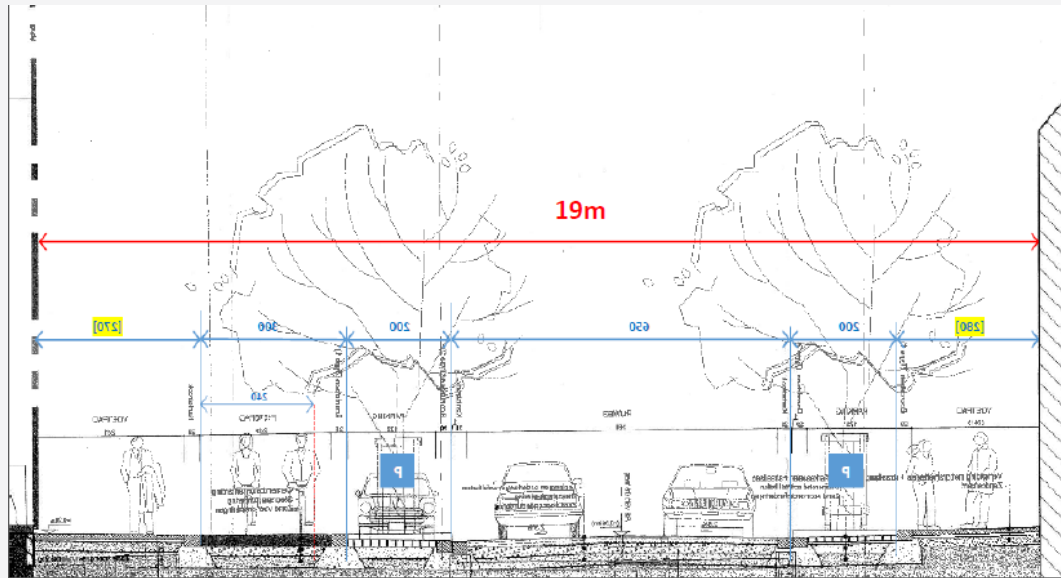
- Minder grondverzet nodig (o.a. vrachtwagentransporten, kosten)
- Spelen met hoogteverschillen

Mogelijke gevolgen:

- Hellingen nodig om alle zones integraal toegankelijk te maken
- Werkplaats kan daardoor niet behouden blijven

Opportunities? Waarde?

Brede voetpaden in de K. Fabiolalaan



Voordelen

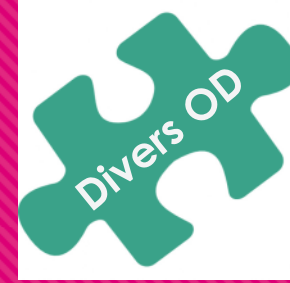
- Zowel langs de projectontwikkeling als langs de noordzijde een breed voetpad
- Ideale toegankelijkheid van gebouwen en openbaar domein

Mogelijke gevolgen:

- Houtkant en (deel van) talud verdwijnen
- Werkplaats kan daardoor niet behouden blijven

Noodzaak breed pad langs zijde projectontwikkeling?

Behoud van het talud



Voordelen

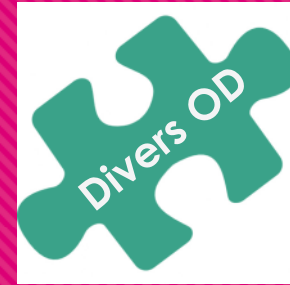
- Minder grondverzet nodig (o.a. vrachtwagentransporten, kosten)
- Spelen met hoogteverschillen

Mogelijke gevolgen:

- Hellingen nodig om alle zones integraal toegankelijk te maken
- Werkplaats kan daardoor niet behouden blijven

Volledig/ deels? Hoe barrièrewerking voorkomen?
Opportunities?

Behoud van de NMBS werkplaats



Voordelen

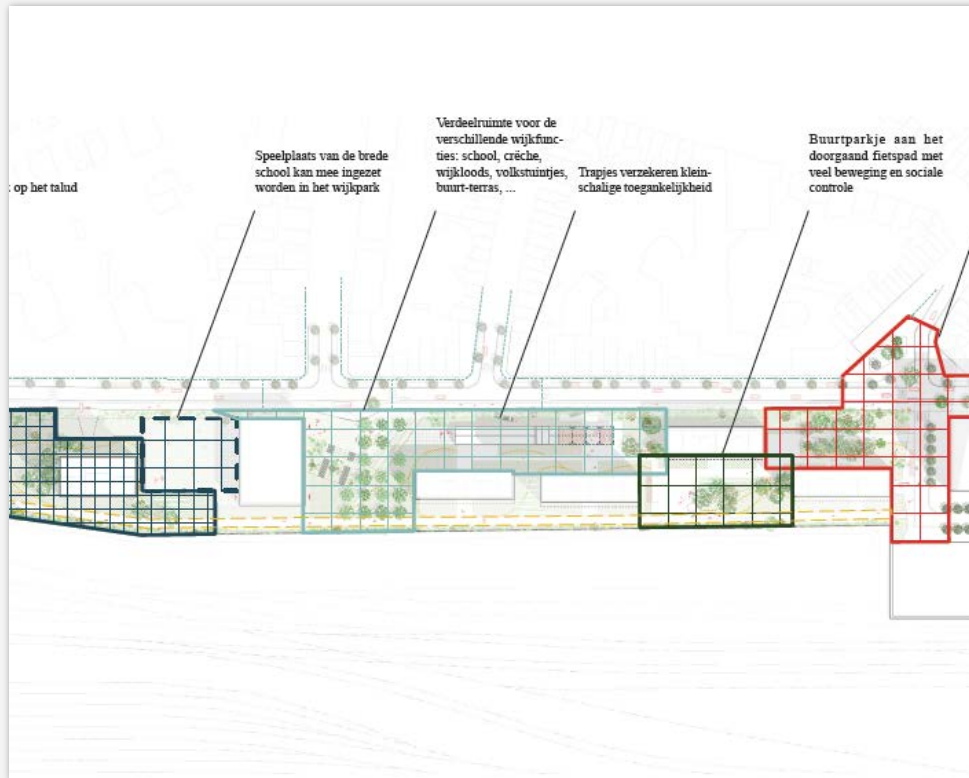
- Behoud erfgoed, verwijzing naar verleden van het gebied ("genius loci")
- Gebouw leent zich voor tijdelijke invulling (functies? opslag materiaal moestuinen? Maakatelier?...)
- Gebouw leent zich om deels te behouden, deels af te breken
- Het gebouw staat op zich en kan onafhankelijk ingevuld worden (meer mogelijkheden / minder beperkingen, toe-eigening, ...)

Mogelijke gevolgen:

- Extra randvoorwaarde voor inrichting
- Behoud talud nodig om gebouw te laten staan
- Bijkomende verharding
- Bijkomend Budget voor renovatie

Waarde? Opportuniteiten?

Afzonderlijke ruimten in het openbaar domein



Voordelen

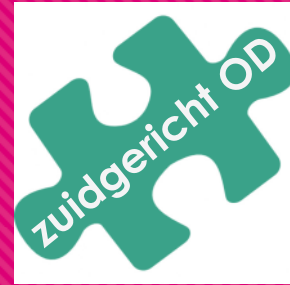
- Sterkere identiteit van zone B (tov zone A en C)
- Verschillende eigen ruimte krijgen eigen karakter
- Atelier kan hierin een element zijn, maar is niet noodzakelijk

Mogelijke gevolgen:

- Meer diversiteit in soorten plekken
- Meer infrastructuur/ verharding

Opportunities? Nodes of the neighborhood? Initiatives that connect to this?

Zuidelijke groenzone aan spoorweg



Voordelen

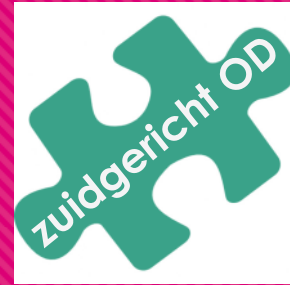
- Robuuste, continue groenstructuur van 20m breed, op volle grond (geen ondergrondse parking)
- Functionele zone
- Buffer tov spoorweg

Mogelijke gevolgen:

- De groene publieke ruimte is minder 'zichtbaar' vanuit K Fabiolalaan

Opportunities? Waarde?

Ligging gebouwen aan Fabiolalaan



Opportunities?

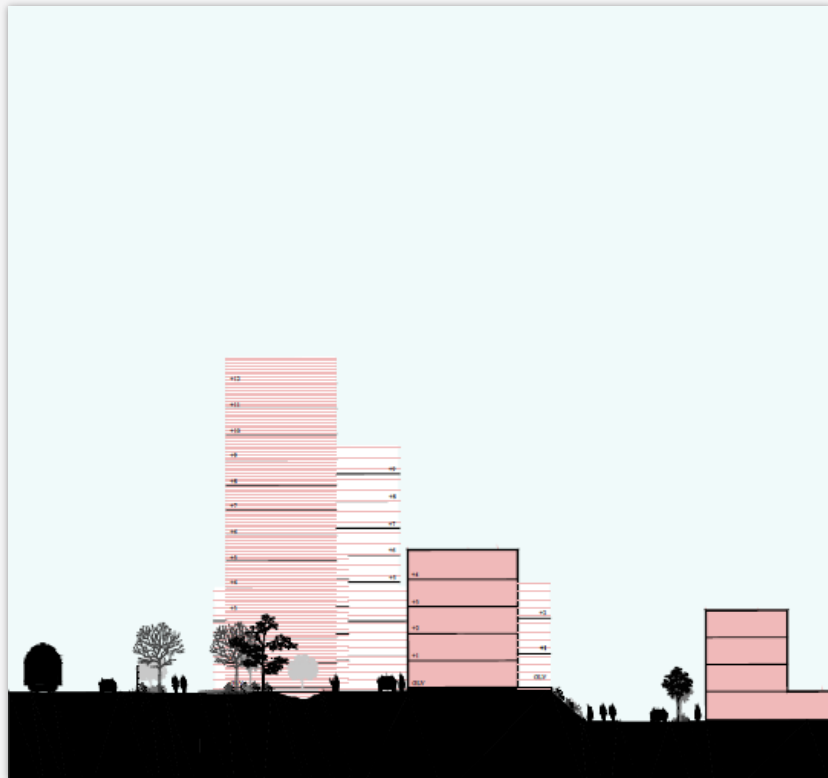
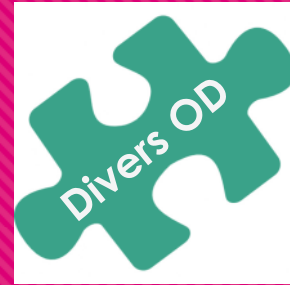
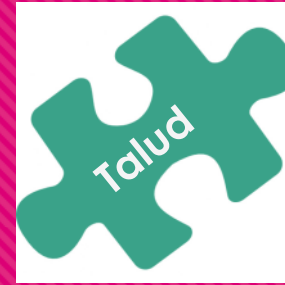
Voordelen

- Zuidgericht openbaar domein tussen nieuwe gebouwen en spoorweg (woonkamer)
- Kleinere loopafstand tot sorteerstraten, zones voor laden en lossen, bushalte, ...
- Minder infrastructuur nodig om gebouwen toegankelijk te maken

Mogelijke gevolgen:

- Iets minder BVO, waardoor verhouding sociale woningen en private woningen +/- 70%/30% (huidige cijfers- zone B)
- Minder zicht op groene ruimte in K Fabiolalaan
- Moeilijke invulling van onderste verdiep
- Meer grondverzet (en werfverkeer)

Gespreide ligging gebouwen



Opportunities?

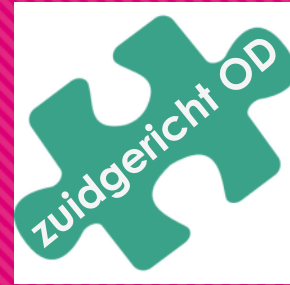
Voordelen

- Behoud houtkant en talud mogelijk
- De gebouwen definiëren verschillende 'wijkpleinen'
- Grondverzet beperkt

Mogelijke gevolgen:

- Iets meer BVO, waardoor verhouding sociale woningen en private woningen +/- 60%/40% voor zone B (huidige cijfers)
- Wooneenheden die dicht bij spoorweg staan
- Moeilijker te ontsluiten gebouwen aan spoorweg
- Meer infrastructuur/ verharding

Beperken infrastructuur & verharding



Voordelen

- Meer regenwaterinfiltratie- milieuwinst
- Lagere kostprijs infrastructuur

Mogelijke gevolgen:

- Onvoldoende ruimte in K Fabiolalaan om waterinfiltratie te voorzien
- Beperkingen in kader van waterinfiltratie vanuit bodemsanering?

Opportunities?