

Studie-en netwerkevent Future-proofed Wonen Vrijdag 2 juni 2017



Verlagformulier:

Workshop: De Nieuwe Dokken, Gent

Spreeker: Sofie Rédelé projectdeveloper Schipperskaai Development

1. Verlagformulier: aspecten in de ontwikkeling:

AANPAK

Zeer veel aspecten waren op voorhand bepaald, de bewegingsruimte voor de ontwikkelaar is eerder beperkt.

De duurzaamheidsmeter van Stad Gent is gebruikt. Het project heeft een uitstekende score. Voor het aanstellen van een ontwikkelaar werd een wedstrijd uitgeschreven. De beoordeling gebeurde door een jury, die oa geadviseerd werd door Dialoogcafé met 100 Gentenaars.

In het project De Nieuwe Dokken zijn zeer veel partners betrokken: Schipperskaai Development (een consortium van 3 ontwikkelaars), architecten, aannemers, investeerders, adviseurs, ...

De technologische duurzaamheid wordt ondersteund door alternatieve businessmodellen: het verhogen van de duurzaamheid via meer betrokkenheid (via coöperatieve Ducoop) en zonder de betaalbaarheid te doen dalen (de technologie wordt niet rechtstreeks verrekend in de aankoopprijs van een woning, maar wordt verrekend in de prijs voor de verwarmingskosten op lange termijn).

| STRUCTUUR/CONCEPT

Link met de bredere ontwikkeling aan de dokken: de stadswijk de Oude Dokken wordt ontwikkeld volgens het 'brochettemodel'. Het doel hiervan is om de nieuwe site terug aan te hechten aan de binnenstad. Het dok is de verbinding (het stokje van de brochette), de ontwikkeling gebeurt gelijkaardig langs twee kanten van het dok.

De projectzone zelf omvat **4 zones of woonvelden** met daartussen groenzones:

- het zijn zeer uiteenlopende types van woonvelden zodat mensen zich kunnen identificeren met hun woonomgeving
- voor elke woonzone is een publiek toegankelijk binnengebied (pleintje, groen) voorzien, leefstraten
- de woonvelden zijn verbonden via een pad, speel-en verbindingzones
- aan beide uiteinden van de site is een wijkpark voorzien
- in het project zijn 4 woontorens voorzien (verplicht door het RUP)
- aangrenzend is er ook aanmeerplaats voor 34 woonboten
- de kaden zijn heraangelegd, o.a. in functie van recreatie en zachte mobiliteit
- de bouwvelden liggen 45cm hoger dan kade: anti-verkeer maatregel
- er is aandacht voor het industrieel verleden: o.a. via de oude kranen

Er is een **mix van types woningen en voorzieningen** voorzien:

- ongeveer 400 woningen
- voor elke 5 woningen: 3 marktconform, 1 budgetwoning, 1 sociale woning
- appartementen – grondgebonden woningen, herenwoningen – cohousing-projecten
- in de toren Faar zijn ook kantoren voorzien, in andere gebouwen komen buurt-ondersteunende functies
- Stadsgebouw : kleuter-en lagere school + buurtsporthal + crèche + STIBO. In de school zijn gestapelde klassen voorzien, zodat er meer speelplaats is

Integratie met omliggende stedelijk weefsel via:

- sociale en culturele inpassing van het project, bv via tijdelijke invullingen
- andere voorzieningen: kantoren en kleinhandel, school, crèche, groen en parken ...zijn ook toegankelijk voor de buurt

| MOBILITEIT

De ontwikkeling is gericht op **duurzame mobiliteit**, o.a. door:

- het treinstation Gent Dampoort vlakbij
- verbinding voor fietsers met stadscentrum via o.a. Bataviabrug en toekomstige Verapazbrug
- het opleggen van een parkeerratio
- men krijgt parkeerplaats en geen parkeerrecht
- bewoners die geen gebruik maken van een parkeerplaats krijgen een premie
- er worden deelwagens voorzien
- er wordt een uitleenpunt voor diverse soorten fietsen voorzien
- de kade is 15 meter breed en de laagste zone is verboden voor gemotoriseerd vervoer, er zijn 2 betonnen lopers voor de fietsers
- voor het laden en lossen wordt een "wijk-winkelkar" gezocht

| KRINGLOPEN WORDEN GESLOTEN

Het project voorziet de toepassing van een **innovatief concept ZAWENT** (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning), een lokaal waterzuiveringssysteem dat gekoppeld wordt aan het warmtenet.

Zo worden kringlopen gesloten:

- er is geen aansluiting op de riolering voorzien, de zuivering gebeurt ter plaatse

- het gezuiverd water wordt ingezet als productiewater voor het aangrenzend bedrijf
- er zijn vacuümtoiletten voorzien zodat minder water nodig is
- productie van bio methaangas uit vergisting van het zwart afvalwater + keukenafval
- dit bio methaangas is de energiebron voor een WKK (productie van groene elektriciteit en warmte)
- de geproduceerde warmte wordt opgeslagen in een gesloten systeem van warm water en dient voor de verwarming van de woningen
- het restproduct (struviet) zal ingezet worden voor bemesting groenzones
- de resterende nood aan warmte wordt afgenomen van de restwarmte van het aangrenzend bedrijf via een warmtenet
- ook uit het grijs afvalwater (douches...) wordt warmte teruggewonnen

FINANCIERING VIA COÖPERATIEVE DUCCOOP

De totale kostprijs van de innovatieve duurzaamheidsmaatregelen is te hoog voor 400 woningen. Een deel van de investering is daarom ondergebracht bij coöperatieve Ducoop. Ducoop beheert het Zawent systeem en is eigenaar van het biogas dat verkocht wordt aan de inwoners onder de vorm van warmte. De investering wordt op lange termijn terug verdiend.

Coöperatieve Ducoop kreeg de klimaatprijs ikv de Radicale Vernieuwers

2. Knelpunten in de ontwikkeling:

Hoe budgetwoningen bij de juiste mensen krijgen? Er zijn geplafonneerde prijzen opgelegd door SO Gent

- Affichecampagne + infosessies opgestart
- Affiches en flyers verspreid via scholen, crèches ... omdat zij dichterbij de doelgroep staan
- De prijsgrens voor budgetwoningen is momenteel hetzelfde voor een koppel als voor alleenstaanden => kan geoptimaliseerd worden.

3. Hoe werd de ontwikkeling in de markt gezet

De woningen zijn zeer populair en worden vlot verkocht.

4. Vragen uit het publiek:

Wat heeft SO Gent gedaan om de budgetwoningen betaalbaar te houden?

Is de ecologische footprint van het project berekend?

Nog niet, maar de duurzaamheidsmeter van Stad Gent is wel gebruikt

Is er ruimte voor industriële productie?

Dit is niet mogelijk binnen het RUP. Er is wel een debat aan de gang voor de nabijgelegen zone aan de Afrikalaan.

Hoe ver zit het met 2^{de} brug?

Dit is de verantwoordelijkheid van het Vlaams gewest. De brug zou gebouwd worden in 2018-19.

Is er een materialenpaspoort voorzien?

Men brengt dit in kaart in het kader van de duurzaamheidsmeter van Stad Gent

Moeten de bewoners een aandeel kopen van Ducoop? JA

Zijn ze verplicht hun warmte af te nemen bij Ducoop? JA

Cohousingprojecten: in hoeverre hebben de bewoners inspraak? De marge is heel beperkt door het bestek/procedure van de wedstrijd. In het proces is wel op voorhand al een aftoetsing geweest bij veel lokale actoren. Mensen gaan samen wonen, maar niet samen bouwen.