

**Verslag GECORO-overleg van dinsdag 9 november 2021**

Voorzitter	Leinfelder Hans
Commissieleden	Agneessens Jean-François, Bekaert Godfried, Broeckhove Bart, Callens Michiel, Claus Tristan, Deforche Pieter, Desnerck Elien, Grietens Erik, Hemelsoet Matthias, Huigens Els, Michiels Kris, Pisman Ann, Schuddinck Hilde, Van Bruyssel Silke, Vanbiervliet Thomas, Vande Maele Joke, Vangansbeke Bart
Plaatsvervangende leden	Maes Trui
Aanwezige plaatsvervangers <sup>1</sup>	De Mol Johan, Darel Torremans, Foré Pieter, Serck Thomas, Swyngedaaw Peter
Verontschuldigd	Bohez Hannah, Coenen Ad
Afwezig zonder kennisgeving	De Roo Steven, Derycke Geert
Secretariaat – verslaggeving	Demuyndt Jeroen
Waarnemers fracties gemeenteraad	
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Mandervelt Raf (DSRP), Tavernier Eline (SoGent), Van Wesenbeeck Philippe (DSRP), Vandersmissen Vincent (DSRP), Vandorpe Hannelore (project Dampoort), Van Den Abbeel Iris (SoGent), Vandelanotte Sara (SoGent)
Externen	Dewulf Gilles (Humble), Vandendriessche Wim (Humble)
Locatie vergadering	Online

Timing	Nr.	Agendapunt
18u30 – 18u33	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u33 – 18u35	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u35 – 18u40	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 7 november 2021
18u40 – 19u00	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Advies studentenhuisvesting</li> <li>ii. Advies WSS UZ en omgeving</li> <li>iii. Oude bareel</li> <li>iv. Masterplan The loop</li> <li>v. GKA</li> <li>vi. RUP groen definitief vastgesteld</li> <li>vii. Brecht Vandekerkhove zal Joost Aerts vervangen</li> <li>viii. Vlaamse Planningsprijs bouwblokvisie</li> <li>ix. RUP Technologiepark</li> <li>x. Volgende vergadering op 11/01</li> </ul>
19u00 – 19u30	5.	Project FNO Site <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Toelichting door Wim Vandendriessche (Humble)</li> </ul>

<sup>1</sup> Niet stemgerechtigd

		ii. Gedachtewisseling
19u30 – 20u10	6.	RUP Dampoort i. Stand van zaken door Raf Mandervelt (DSRP) ii. Gedachtewisseling
20u10 – 20u40		pauze
20u40	8.	RUP Afrikalaan i. Stand van zaken door Raf Mandervelt (DSRP) ii. Gedachtewisseling
	9.	Masterplan UZ en omgeving i. Toelichting door Vincent Vandersmissen (DSRP) ii. Gedachtewisseling

---

**Aanvang vergadering:** 18u30

---

**Besloten vergadering**

---

**Agendapunt 1: Openbaarheid van de vergadering**

- » De ingelogde commissieleden of hun stemgerechtigde plaatsvervangers beslissen unaniem tot het openbaar houden van de vergadering.

---

**Openbare vergadering**

---

**Agendapunt 2: Deontologische onverenigbaarheden**

- » Geen enkel commissielid roept een deontologische onverenigbaarheid in m.b.t. de voorliggende agenda van dit overleg.

---

**Agendapunt 3: Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 9 november 2021**

*(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het SharePoint GECORO)*

- » Er zijn geen opmerkingen toegevoegd in het ontwerpverslag dat op het SharePoint is geplaatst. De Gecoro keurt unaniem het verslag goed van het overleg van **9 november 2021**.
-

#### **Agendapunt 4: Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) – praktische zaken**

*(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het SharePoint GECORO)*

- De volgende vergadering zal op 11/01 vallen en niet op 4/01.
- Advies studentenhuisvesting : Dit advies werd aan Schepen Heyse overgemaakt op 16/11.
- Advies WSS UZ en omgeving: Dit advies werd aan Schepen Souguir overgemaakt op 18/11. Schepen Souguir heeft ontvangst bevestigd, de Gecoro bedankt en het advies overgemaakt aan DSRP in functie van verdere uitwerking van WSS. Na het overmaken van het advies aan de schepen werden leden van de Gecoro aangesproken door bezorgde buurtbewoners. Hun bezorgdheden worden gevat door het breder geformuleerd Gecoro-advies.
- De mobiliteitsstudie voor Oude Bareel zal op de Gecoro van februari worden toegelicht in opdracht van het kabinet Watteeuw.
- De nieuwe toekomstvisie voor The loop zal toegelicht worden op de Gecoro van 11 januari.
- De studie over de groenklimaatassen zal toegelicht worden op de Gecoro van februari.
- Het gemeentelijk RUP Groen werd van kracht op 6/12. De termijn voor juridische procedures tegen het gemeentelijk RUP loopt nog.
- Brecht Vandekerckhove wordt door CBS aan Gemeenteraad voorgesteld als vervanger voor plaatsvervangend lid Joost Aerts. Johan De Mol geeft aan dat de heer Brecht Vandekerckhove als “geschikt kandidaat” op de 26ste plaats staat gerangschikt, terwijl er een “zeer geschikte kandidaat” op de 12de plaats gerangschikt staat. Hij stelt zich dan ook vragen bij de aanduiding van de nieuwe leden door de gemeenteraad.
- De ‘bouwblokvisie vergroenen en verweven’ mocht de VRP-planningsprijs in ontvangst nemen. Info: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/nieuws-evenementen/gents-plan-voor-meer-leefkwaliteit-dichtbevolkte-wijken-valt-de-prijzen>. Schepen Watteeuw bedankt de Gecoro voor haar bijdrage aan de kwaliteit van de visienota.
- Het gemeentelijk RUP technologiepark werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 21/11.

---

#### **Agendapunt 5: Project FNO SITE**

*(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het SharePoint GECORO)*

- i. Toelichting: De Gecoro krijgt een toelichting van Wim Vandendriessche (Humble), bijgestaan door Iris Van Den Abbeel (SoGent), Eline Tavernier (SoGent) en Sara Vandelanotte (SoGent).

ii. Gedachtewisseling en beraadslaging:

De Gecoro drukt haar waardering uit voor het grondige voorbereidend studiewerk van het team.

De Gecoro merkt op dat er bij het onderzoek over de naastgelegen Vynckiersite sprake was van bodemvervuiling die ontharding in de weg stond. Speelt dit ook voor deze site?

Wim Vandendriessche: Dat is hier inderdaad ook het geval. Het onderzoek naar de bodemkwaliteit loopt nog, maar dat zal inderdaad bepalend zijn voor waar we kunnen perforeren en ontharden. We hebben nu dus nog geen zicht waar we zullen kunnen ontharden. We ontvangen de resultaten van dat onderzoek in het voorjaar, bij het samenstellen van de synthesenota.

De Gecoro informeert ook naar de kwaliteit van het kwelwater en of dit water ook aan de oppervlakte komt op de site zelf. De Gecoro merkt op dat in het Bloemekespark ook veel kwelwater aanwezig was en dat het een belangrijk doel was toen om regenwater en kwelwater te scheiden. De Gecoro merkt ook op dat de kwaliteit van het kwelwater een belangrijke indicator is van de mogelijke natuurwaarden op de site. Het zal belangrijk zijn om de grondwatertafel goed te houden. De infiltratie van regenwater zal ook hiervoor belangrijk zijn.

Wim Vandendriessche: We weten niet precies waar het water zal boven komen, maar het zal belangrijk zijn de site zo 'sponzig' mogelijk te houden. We onderzoeken momenteel ook waar het water zich op de site bevindt. De ervaring toont echter aan dat hoe meer er noordelijk wordt verhard, hoe droger de site is. We werken ook samen met de stadshydroloog en de stadsecoloog en bezochten de site samen, maar we zullen de objectieve data nodig hebben.

Iris Van Den Abbeel: De oudere bodemattesten wijzen er op dat er maar beperkt sprake zou zijn van vervuiling, maar wij willen natuurlijk zeker zijn, zodat we weten waar we willen ontwikkelen en waar niet.

De Gecoro wijst op het belang om een match te vinden tussen het waterverhaal en de landschappelijke groene verbinding. Hierbij zullen oppervlaktes die niet doorsneden worden, door bijvoorbeeld een brandweg of pleinen, erg belangrijk zijn voor watergebonden natuur, inclusief dieren. De Gecoro suggereert om in de synthesenota ook de Lieve en het Bloemekespark mee structurerend te maken voor het ontwerp en het project niet enkel als bouwprogramma te bekijken, maar een evenwicht te zoeken.

Wim Vandendriessche: We hebben dit, in dialoog met het masterproject, gemerkt. Als we alle technische randvoorwaarden invullen, zoals toegankelijkheid voor de brandweer, dan zal het een oefening vereisen om te zorgen dat er een echte groenblauwe verbinding komt.

De Gecoro wijst er op dat het project Loods 22-23 in de voorhaven financieel rendabel is (inclusief restauratie). Interessant in deze projecten is de combinatie met werken. Is er ook voor de FNO geen combinatie van functies nodig? De Gecoro merkt op dat de beperkte visibiliteit van de site daarvoor wel problematisch is.

Wim Vandendriessche: Er is al naar het Groen Kwartier in Antwerpen verwezen. Deze site is ook eerder 'verborgen'.

Iris Van Den Abbeel: In het Loods 22-project is rendabiliteit gegenereerd door de loftappartementen zeer duur te verkopen. Die woningen zijn van een prijs categorie waar we als Stad niet op willen inzetten. We bekijken de aanpak van het Manchestergebouw dus toch anders.

De Gecoro stelt de vraag of er geen gevaar is om programma's van buiten de buurt op de site te projecteren, zonder dat de buurt meerwaarde ziet.

Iris Van Den Abbeel: De programmastudie onderzoekt hoeveel ruimte er voor ondersteunende functies en gemeenschapsvoorzieningen kan gebruikt worden. Dat hoeft niet steeds dienstverlening van de Stad te zijn, dat kunnen ook winkels of horeca zijn. Anderzijds loopt de oefening om te screenen hoeveel infrastructuur voor dienstverlening er nu al is in de wijk. Zo kunnen we zien wat de nood is, wat er in de wijk aanwezig is en wat er op FNO zou kunnen opgenomen worden. In de programmastudie willen we nu nog niet vastleggen wat dit zal worden omdat we eerst deze screening willen afwachten.

De Gecoro begrijpt dat de erfgoedgebouwen niet geschikt zijn om om te vormen naar wonen, maar dat dit wel overwogen wordt voor de nieuwbouw. Is betaalbaar wonen iets waar de stad op aanstuurt?

Iris van Den Abbeel: Als we wonen zien op deze site, dan is dat om in te spelen op de zeer grote vraag naar woningen. Dat kan in de vorm van sociaal, of betaalbaar wonen, maar we moeten het ook hebben over innovatieve woonvormen die hier hun plaats kunnen krijgen, zoals begeleid wonen. We zitten o.a. met de Guislain site in de wijk. We kijken nu met de Stad wat dat precies zou kunnen zijn. We tasten ook af of grondgebonden woningen voor deze site een oplossing zijn.

De Gecoro merkt op dat er nood zal zijn aan voldoende publieke ruimte. De Gecoro stelt de vraag naar de ontsluiting van de site, zeker als er voorzieningen of kantoren op de site komen. De Gecoro verwijst alvast naar de tramfietsbrug over de Nieuwe Vaart en de nood om fiets- en wandelverbindingen te voorzien.

Wim Vandendriessche: We focussen op een scheiding van gemotoriseerd verkeer en zullen zorgen dat de site doorwaadbaar is voor zwakke weggebruikers.

De Gecoro merkt op dat het logisch is dat er maakeconomie zou komen op de site, maar stelt de vraag of het wenselijk is om nu nieuwe kantoren bij te creëren.

Eline Tavernier: We zijn in nauwe dialoog met Dienst Economie hierover. Zij voerden recent een onderzoek uit naar de nood aan kantoren in de stad en daar bleek uit dat er in de komende jaren nood zou zijn aan ongeveer 300.000m<sup>2</sup> kantoren. Op FNO is wel duidelijk naar voor geschoven dat het moet gaan over kantoren zonder balie, wat toch een ander soort kantoren is.

De Gecoro stelt voor om deze studie ook in de Gecoro te bespreken. Tot slot duidt de Gecoro dat er veel financiële inspanningen nodig zullen zijn om site te ontwikkelen. Er zullen kosten zijn om bijvoorbeeld de erfgoedwaarde te behouden maar ook om de randvoorwaarden te realiseren. Is er een marktstudie voorzien om zeker te zijn dat er ook iemand de geplande ontwikkelingen wil uitvoeren?

Wim Vandendriessche: Het bestaande erfgoed zal moeten herbestemd worden, en we zullen daar programma's voor moeten vinden. We hebben daarvoor verschillende programma's naast elkaar gezet. Anderzijds willen we ook woningen ontwikkelen omdat daar een grote vraag naar is, en zoeken we een manier waarop mensen ook op de site kunnen wonen. Die verwevenheid is voor ons belangrijk, als we daarnaast ook nog voorzieningen kunnen ontwikkelen die positieve effecten hebben op de buurt. Natuurlijk is een studie geen marktbevraging, dit is de eerste stap zodat we gefundeerde beslissingen kunnen nemen.

#### **Afspraken:**

- » Verslag zal aan Iris en Eline overgemaakt worden ter ondersteuning van verder planningsproces.

---

#### **Agendapunt 6: RUP Dampoort**

- i. Toelichting:

De Gecoro luistert naar de stand van zaken in de opmaak van het ontwerp voor het RUP Dampoort, gepresenteerd door Raf Mandervelt (DSRP), met ondersteuning van Hannelore Vandorpe (projectwerking Dampoort).

ii. Gedachtewisseling:

De Gecoro drukt haar tevredenheid uit dat er keuzes gemaakt zijn op Vlaams niveau zodat er schot in de zaak komt. De Gecoro herhaalt de opmerking uit haar eerder advies over hoe met mobiliteit kan worden omgegaan, over de nood aan een parallelle nota flankerend beleid. Op die manier kunnen zaken die niet helemaal in het RUP passen (zoals een zone 50km per uur, of een lage emissiezone) toch behandeld worden.

De Gecoro stelt ook de vraag of het voorziene transferium zal worden overbouwd, zoals aan het Sint-Pietersstation.

Hannelore: Over het transferium is in het kader van het RUP lang nagedacht. Aan Gent-Sint-Pieters verloopt het niet altijd zeer vlot. Daarom is er hier gekozen voor 6 parallelle busstations die op 1 lijn komen met het tramstation en het station. Zo kunnen mensen vlot wisselen van vervoermiddel. Bij de opmaak van het plan-MER hebben we vastgesteld dat dit geen plaats is om te gaan verdichten, dus het is opgevat als open pleinruimte. We gebruiken maar de helft van de ruimte als bij Gent-Sint-Pieters.

Raf Mandervelt: In het bruggebouw rijdt de tram wel onder enkele gebouwen door natuurlijk, maar anders is er inderdaad gekozen voor open ruimte.

De Gecoro vraagt of er goed is nagedacht over de verblijfskwaliteit in de onbebouwde ruimtes en of er beschutting voorzien wordt voor reizigers. De Gecoro informeert ook naar de opmerking die in het eerdere advies werd gemaakt over de luchtkwaliteit aan de tunnelmonden. Op het moment van de aanleg van de tunnel zal er immers misschien niet meer met fossiele brandstoffen worden gereden en vervallen veel bezorgdheden.

Hannelore Vandorpe: Ja, er komt schuilinfrastructuur, maar het plan is nog niet op architecturaal niveau uitgewerkt.

Raf Mandervelt: In het plan-MER is de situatie van de tunnelmonden grondig onderzocht. Daarom is er ook gekozen om een park aan te leggen aan de tunnelmond, waar ook de nodige constructies kunnen worden opgericht in het kader van de luchtkwaliteit, indien nodig. Wat betreft de verblijfskwaliteit zal ook het inbrengen van groenzones belangrijk zijn, om de wind te breken en de beleving leuker te maken.

De Gecoro erkent dat het plangebied een drukke mobiliteitsknoop bevat en vindt het belangrijk dat het een aantrekkelijke, aangename en functionele zone wordt. Er wordt een verduidelijking gevraagd of de achterkant van station inderdaad niet meegenomen is in het RUP.

Raf Mandervelt: er is voor geopteerd om heel oostelijk deel niet mee te nemen in het plan. Het is een gebied met een eigen problematiek die verbonden is aan de plannen van Infrabel, maar ook aan de gewenste ontwikkelingen in wijk erachter. Daarom is er besloten om de ruimtelijke ontwikkeling mee te nemen in de plannen voor de wijk Sint-Amandsberg.

Hannelore Vandorpe : Als aanvulling, het Antwerpenplein is wel mee bekeken in het kader van het masterplan. Wat betreft de parking voor Carrefour, er zijn ook nog de groenklimaatas en het stadsvernieuwingsproject voor de wijk en we hopen daarin ook die zone te kunnen meenemen. We zien die ruimte immers liever een lokale rol opnemen en niet meer een bovenlokale rol in het kader van het stationsproject.

De Gecoro vraagt of er dan ook een nieuw RUP zal moeten worden gemaakt?

Raf Mandervelt: dat zal nog moeten duidelijk worden. Voor de westzijde was dat vrij duidelijk, we willen nu vooral al anticiperen om een goede aansluiting te voorzien, maar later zal moeten blijken of een planinitiatief nodig is.

De Gecoro bedankt Raf voor de stand van zaken en kijkt uit naar de toelichting bij het voorontwerp begin 2022.

---

### **Agendapunt 7: Gemeentelijk RUP Afrikalaan**

i. Toelichting:

De Gecoro luistert naar de stand van zaken in de opmaak van het ontwerp voor het gemeentelijk RUP Afrikalaan, gepresenteerd door Raf Mandervelt (DSRP).

ii. Gedachtewisseling:

De Gecoro vindt het een interessant experiment om private actoren uit te nodigen om een jaar zelf te werken aan een masterplan. Hoe richtinggevend zijn de voorbereidende studies die de Stad zelf deed hiervoor? En hoe richtinggevend is de tussentijdse versie van het RUP voor de masterplannen?



Raf Mandervelt: We hebben duidelijk gesteld dat het doel is om binnen de krijtlijnen van de startnota te blijven. Er zijn bouwstenen die vrij bindend zijn, zoals het evenwicht in de verhouding tussen grondgebonden woningen en de productiebedrijven, maar andere zijn eerder richtinggevend. Maar voor de Stad bevat de startnota nog steeds de belangrijkste bouwstenen voor die gebied. Als er een gedragen masterplan komt, dat goed is, dan kunnen we misschien wel kijken of er elementen zijn uit de startnota waarvan we kunnen afwijken.

De Gecoro merkt op dat de relatie tussen de 3 masterplannen wel duidelijk moet zijn, om te vermijden dat er lasten worden afgewenteld van het éne gebied op het andere.

Raf Mandervelt: Wij gaan verder met ons flankerend onderzoek, ons plan-MER. Dat plan-MER baseert zich op de aannames van de startnota voor de begroting van de oppervlaktes. We moeten dus zorgen dat we binnen die krijtlijnen blijven. Het plan-MER biedt daar een stuk een garantie op. Wij merken ook dat de bedrijven open staan voor dit project en zelfs over de verschillende gebieden willen samen werken, dat is vooral zo ten noorden van de Verapazbrug. Er zijn in het zuiden stakeholders die nog afwachtend zijn. Doordat er wat tijd is over gegaan en nu een duidelijke leidraad is, merken we wel dat men zich aan het organiseren is. Het blijft een heel diverse groep, en het is moeilijk, maar we hopen op de rol van de centrale ontwerpers.

De Gecoro vraagt een verduidelijking of de stad de masterplannen los laat dan wel of dat er een begeleidingstraject is voorzien. Zijn er nieuwe ontwikkelingen rond de uitbreiding van Christeyns.

Raf Mandervelt: Ja, zoals bij alle andere masterplannen, voorziet de Stad ook voor deze masterplannen een begeleidingstraject. Wat betreft Christeyns, er is al een aanvraag ingediend voor een uitbreiding, die werd geweigerd door de Stad en toegekend door de deputatie. Vandaag loopt daar nog een beroepsprocedure tegen en wachten we op de uitkomst. Ondertussen proberen wij een traject op te zetten samen met Christeyns om te zien of we geen evenwicht kunnen vinden.

Christeyns heeft voor haar aanvraag ook een omgevingsveiligheidsrapport opgemaakt. Dat kan nu als basis gebruikt worden ook voor onze veiligheidsrapportage. Daaruit blijkt ook dat wat de Stad voor ogen heeft in de startnota, realiseerbaar is. Er is een zekere marge en we zijn vrij zeker dat we op deze manier verder kunnen gaan.

De Gecoro merkt op dat er nog enkele studies lopen waarover kan worden teruggekoppeld naar de Gecoro. Deze zullen helpen verduidelijken of een uitbreiding van Christeyns in combinatie met woongebied haalbaar is. De Gecoro vraagt terugkoppeling hierover wanneer deze beschikbaar zijn.

Raf Mandervelt: Ja, dat is ook voor ons wenselijk. We zullen zeker al kunnen terugkoppelen over ruimtelijke veiligheid. Wat betreft mobiliteit is er volgend jaar nog werk te verrichten.

De Gecoro merkt op dat er met de masterplannen vooral naar de bedrijven gekeken wordt, maar ook de impact op de huidige bewoners, zoals in de Scandinaviëblokken, is belangrijk.

Raf Mandervelt: Dat is precies ook de scope van de conceptstudie die opgestart wordt. We kijken ook naar een vervolgtraject waarin we de wijkwerking, mogelijke renovatie van de gebouwen ... worden bekeken.

---

### **Agendapunt 9: Masterplan UZ Gent**

i. Toelichting:

De Gecoro luistert naar een toelichting van Vincent Vandersmissen over de gemaakte keuzes in het door de gemeenteraad goedgekeurde masterplan voor het UZ Gent.

ii. Gedachtewisseling:

De Gecoro is op de hoogte dat er momenteel nog onderzoeken lopen, zoals een mobiliteitsstudie. Loopt er ook een over bijvoorbeeld de groenstructuur?

Vincent Vandersmissen: Inderdaad dit masterplan is pas het begin. We willen nu via een samenwerkingsakkoord verder gaan detailleren, bijvoorbeeld welke zones publiek gebruikt kunnen worden. Daar komt veel bij kijken zoals politionele bevoegdheden, verzekeringen ... Een ander punt is de kost verbonden aan het aanleggen van de groenstructuur. Daar is momenteel geen budget voor voorzien door UZ Gent en wij willen natuurlijk dat er naast het engagement om te bouwen ook een engagement is om de groenstructuur aan te leggen.

De Gecoro merkt op dat het belangrijk zal zijn om te zorgen dat er zo weinig mogelijk nieuwe verhardingen komen in de groene noord-zuid-as, waar al een straat en tramlijn liggen.

Vincent Vandersmissen: Wij hadden eerst de groenstructuur tot in detail uitgewerkt, maar merkten op het overleg van april dat dit voor de partners onhaalbaar was. We spraken af om dit in een vertrouwensrelatie later verder te gaan uitwerken. Voor ons blijven de principes hetzelfde: zo weinig mogelijk verharding, zo veel mogelijk dubbel gebruik en een groenstructuur die ook echt groen is en geen technische bouwwerken (waterputten, fietsenstallingen) bevat.

De Gecoro drukt haar bedenkingen uit bij elementen in het huidige plan, zoals de drie verschillende parkings en de drie aantakkingen op de Heymanslaan, maar ook op vlak van openbaar vervoer zijn optimalisaties te vinden.

Vincent Vandersmissen: Er zijn inderdaad misschien nog bijstellingen nodig, maar die zullen mogelijk zijn zonder dat de hoofdstructuur daar onder lijdt.

De Gecoro drukt haar waardering uit voor het mooie plan en suggereert om de groennorm als stedenbouwkundige last bij de omgevingsvergunningsaanvragen op te leggen

---

**Varia : nihil**

**Einde vergadering:** 20u45