

Verslag GECORO-overleg van dinsdag 5 maart 2024

Voorzitter	Mieke Paelinck
Commissieleden	Agneessens Jean-François, Bekaert Godfried, Bohez Hannah, Deforche Pieter, Grietens Erik, Hemelsoet Matthias, Huigens Els, Joukes Yves, L'Ecluse Wim, Michiels Kris, Pisman Ann, Van Bossuyt Peter, Van Bruyssel Silke, Vande Maele Joke, Vangansbeke Bart
Stemgerechtigde plaatsvervangers	De Mol Johan, Geers Jan
Niet-stemgerechtigde plaatsvervangers	De Clerck Danny
Verontschuldigd	Callens Michiel, Schuddinck Hilde, Broeckhove Bart, Claus Tristan, De Wilde Jorik, Torremans Darel
Afwezig zonder kennisgeving	Desnerck Elien
Secretariaat – verslaggeving	Demuynck Jeroen (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>)
Waarnemers fracties gemeenteraad	Mestdagh Hans (Groen), Stevens Annita (Open VLD)
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Van Wesenbeeck Philippe (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>), Van Waes Griet (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>), Paduwat Kim (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>), Verledens Simon (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>), Adinda Baro (Dienst Wonen)
Externen	Blomme Wouter (Woonraad), Ooms Thomas (Studio Tuin en Wereld), Aerssens Marnix (Minaraad), D'Haene Hendrik (Minaraad), Willy Du Bois (Woonraad), De Groote Henri (Minaraad), Vandepitte Frank (Woonraad), Kurt Herregodts (Woonraad), Filip De Schaepmeester (Woonraad), Mortier Liselotte (Woonraad)
Locatie vergadering	Stadskantoor C.14

Timing	Nr.	Agendapunt
18u00 – 18u30		Broodjes
18u30 – 18u30	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u30 – 18u35	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u35 – 18u35	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 6 februari 2024
18u35 – 18u35	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers
18u35 – 19u35	5.	Toelichting voorontwerp verordening Stedenbouwkundige lasten Griet Van Waes (DSRP) en Kim Paduwat
19u35 – 20u35	6.	Presentatie conceptstudie woontorens Scandinaviëstraat – Tomas Ooms (Studio Tuin en Wereld)
		pauze
20u45 - 21u15	7.	Toelichting opstart complex project E17 – Simon Verledens (DSRP)
21u15 – 21u45	8.	Bespreking ontwerpadvies RUP Groen deelgebied Assels
Varia	9.	

Aanvang vergadering: 18u30

Besloten vergadering

Agendapunt 1: Openbaarheid van de vergadering

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

Openbare vergadering

Agendapunt 2: Deontologische onverenigbaarheden

De vertegenwoordiger van Natuurpunt neemt geen deel aan de bespreking van het agendapunt over deelgebied Assels vanwege de betrokkenheid van zijn belangenorganisatie in dit plangebied. Geen enkel ander commissielid roept een deontologische onverenigbaarheid in m.b.t. de voorliggende agenda van dit overleg.

Agendapunt 3: Goedkeuring verslag GECORO-overleg van [6 februari 2024](#)

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

De Gecoro keurt unaniem het verslag goed van de zitting van 6 februari goed.

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

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

- > Onder agendapunt varia opgenomen
-

Agendapunt 5: Toelichting voorontwerp verordening Stedenbouwkundige lasten

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

Op uitnodiging wordt dit agendapunt bijgewoond door vertegenwoordigers van de stedelijke woonraad en de Minaraad. De aanwezige commissieleden luisteren naar een toelichting van Griet Van Waes (DSRP) en Kim Paduwat (DSRP).

Gedachtenwisseling:

De Gecoro informeert of de bedragen van de lasten systematisch worden geïndexeerd en vraagt hoe de wijkregisseur wordt aangeduid.

Kim (DSRP): Ja die bedragen worden geïndexeerd. De wijkregisseur is een ambtenaar die wordt benoemd door het stadsbestuur.

Philippe (DSRP): De wijkregisseurs zijn in het leven geroepen onder burgemeester Beke. Ondertussen is dat uitgebouwd tot de 'oren en ogen' van de stad in een wijk. Dit valt onder de dienst beleidsparticipatie en de algemeen directeur.

De Gecoro wijst op het voorbeeld Sint Amandsberg waar verschillende middelgrote projecten lopen maar waar maar in 1 project de mogelijkheid bestaat om in natura iets te realiseren, al is de last niet zwaar genoeg om gedragen te worden door 1 ontwikkelaar. Is het niet interessant dat er gevraagd kan worden om samen iets in natura te realiseren dat ertoe doet, een school bijvoorbeeld, in plaats van een kleine last aan 1 ontwikkelaar op te leggen en de andere ontwikkelaars iets te laten betalen?

Griet (DSRP): dat kan vandaag. Je kan zaken op eigen terrein realiseren maar je kan ook met anderen samen werken om dat elders dan op de site zelf te realiseren?

De Gecoro informeert of er een garantie is of iets dan ook in de buurt gerealiseerd wordt.

Griet (DSRP): Voor zover iets 'past' en binnen het normbedrag valt kunnen wij dat opleggen waar het nuttig is. Als de last financieel gedragen wordt kan de stad uiteraard zelf kiezen waar ze dan de middelen besteed.

De leden van de Gecoro wijst erop dat er nood is aan regie van de voorzieningen om ze efficiënt te maken.

Kim (DSRP): Via de tool 'slim ruimtelijk plannen' willen we ook kunnen inschatten welke noden bestaan in welke wijken, rekening houdend met welke projecten lopen in welke wijken.

De Gecoro merkt op dat er binnen de 5 categorieën geen bedrijven zijn opgenomen, ondanks dat de Gecoro meent dat deze ook lasten zouden kunnen dragen.

Griet (DSRP): Ja, dat was een bewuste keuze om die niet op te nemen. Wat wel zo is, is dat ook bedrijven, ondanks dat ze niet zijn opgenomen in de lijst, lasten zullen moeten dragen (zoals bijvoorbeeld een publieke doorsteek over hun terrein) maar het zal in natura zijn en niet in liquide. We willen wél vooral zoeken om de ontwikkelingen te belasten die een verdienmodel op oog hebben, dus niet zozeer een bedrijf dat bijbouwt om de eigen activiteiten uit te bouwen.

De Gecoro vraagt, wanneer er bijvoorbeeld een mobiliteitsplan moet worden opgesteld worden bij een ontwikkeling in wijk. Hoe wordt dit gedragen?

Griet (DSRP): wanneer duidelijk is dat de stad een visie moet ontwikkelen op mobiliteit (dat is wat een mobiliteitsplan is) door een ontwikkeling in een wijk, dan kan dat een last in natura zijn. Als dat nog niet duidelijk is of dat nodig is zal men kiezen voor een andere last, eventueel een financiële last.

Philippe (DSRP): Inderdaad als het duidelijk is dat een wijkmobiliteitsplan nodig is dan gaan wij dat opleggen als last, dat hoort bij de ontwikkelingskosten van de private partner. Dat is een voorwaarde langs onze kant om te kunnen praten over een ontwikkeling. Stel, in de studie komt naar voor dat er meer fietsenstalling nodig is. Dan zouden die elementen ook weer een last kunnen zijn voor de ontwikkelaar om zijn project te kunnen realiseren.

De Gecoro wijst erop dat er in de RUP's soms ook voorschriften staan die een voorwaarden zijn voor de ontwikkelaar om een project te realiseren. De Gecoro vraagt zijn de stedenbouwkundige lasten dan een 'extra'?

Griet (DSRP): Eigenlijk is een RUP niet het correcte instrument om lasten mee vast te leggen. Als dat zo is gebeurd in het verleden dan nemen we wel mee. Als uit een RUP volgt dat er een publieke groenzone moet aangelegd worden, dan nemen we dat wel mee. Er is ook een bovengrens die we meenemen. En bij de opmaak van RUP's moeten we ook heel goed stilstaan bij wat ergen echt nodig is en zo ook geen lasten opleggen aan ontwikkelaars die niet relevant zijn. We kunnen dan ook kijken naar andere manieren

De Gecoro wijst erop dat het niet gemakkelijk is om zaken op te leggen via een RUP, als het dan nog 'in mindering' wordt gebracht, dan blijft er niet veel meer over. De Gecoro vraagt naar het nabijheidsprincipe. Als we bijvoorbeeld naar de zone 9050 kijken, dan zien we dat oud-Gentbrugge niet bij het gebied hoort. Als je wil werken met een nabijheidsprincipe is een postnummer misschien beter.

Griet (DSRP): dit hoort bij het deel 'besteding' van middelen, en dat is nog niet voor vandaag. Maar de opmerking klopt. Die input komt van de wijkregisseurs in gesprek met gebiedsontwikkeling. Geef gerust dit soort bedenkingen mee en we nemen die zeker mee.

Op vlak van facturatie stelt de Gecoro de vraag hoe men op 2 jaar is gekomen. Hoe werkt dit in andere steden? Want binnen de sector is het niet ondenkbaar dat bedrijven gewoon niet meer te bestaan 2 jaar later. De Gecoro vraagt of er ook met een bankwaarborg kan gewerkt worden?

Griet (DSRP): We hebben een klankbord gehad en daar was de vraag zo laat mogelijk. We hebben dat gekoppeld aan de vergunning, die 2 jaar geldig is en wat werkbaar is voor de stedelijke diensten om ook gevolg te kunnen geven. Een bankwaarborg gaan we vooral gebruiken voor de voordelen in natura.

Er worden enkel problemen aangestipt. Er wordt gevreesd dat dit geen positief effect zal hebben op de ontwikkeling van woonprojecten. Hou rekening met de impact op woonbeleid. Kan er niet worden geopteerd om niet steeds het gemiddelde te gebruiken, maar bijvoorbeeld wanneer er woningen gecreëerd worden daar waar er nood is, en waar er bijvoorbeeld sprake is van leegstaande kantoren, toch minder lasten op te leggen zodat die woonprojecten toch mogelijk zijn.

De vergadering wordt ook gevraagd of wonen boven een winkelruimte ook kan opgelegd worden als last?

Griet (DSRP): Er wordt soms wat gemengd tussen een ondersteunend instrument en een beleidsinstrument. Wij willen het graag zuiver houden. Als we verschillende zaken mengen, dan wordt het in voortrajecten erg moeilijk. Misschien moeten we soms sneller optreden via subsidies of het algemeen bouwreglement.

De Gecoro vraagt of lasten ook kunnen via kosteloze grondafstand. De Gecoro informeert ook naar de 'kantoorachtigen' en de mogelijkheid dat deze verglijden naar volwaardige 'kantoorachtigen' met alle impact van dien op een wijk. Hoe kan je de verschuiving tegen houden?

Kim (DSRP): ja, grondafstand zit in de lasten. We zijn ons ook bewust van de problematiek van de 'kantoorachtigen'. Er is daar geen recht antwoord op.

Afspraken:

- » De Gecoro zal het onderwerp opnieuw bespreken op de vergadering van 2 april en het verslag ter informatie aan DSRP bezorgen voor 15/04.

Agendapunt 6: woonstudie Scandinaviëblokken

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

Op uitnodiging wordt dit agendapunt bijgewoond door vertegenwoordigers van de stedelijke woonraad. De aanwezige commissieleden luisteren naar een toelichting van Tomas Ooms (Studio Tuin en Wereld).

Gedachtenwikkeling:

De Gecoro merkt op dat er rondom de gebouwen die besproken worden momenteel verschillende planningstrajecten lopen. Is er overwogen om de ontwikkelingen in de buurt mee te nemen in de financiële oplossingen? Nu lijken er meerwaarde gerealiseerd wordt rondom, die niet ten goede komen van de bestaande gebouwen.

Thomas: Ja, dat is meegenomen in een studie van de wooncoöperatieve. Stel dat we een grondruil kunnen bekomen en dan is er een scenario waarbij bijkomend woonrechten kunnen gerealiseerd worden. De opbrengst is niet exact te vatten, die is ook substantieel maar niet enorm. Stel dat de wooncoöperatieve (en die is er nog niet) die grondruil kan realiseren, dan pas kan er een meerwaarde gerealiseerd worden.

De Gecoro wijst erop dat er met het RUP, woonrechten gecreëerd worden. Daar is weinig onduidelijkheid over. De Gecoro drukt haar interesse uit in de impact die de planningsprocessen in de directe omgeving kunnen hebben op de leefbaarheid/haalbaarheid van projecten in de blokken. De Gecoro wijst erop dat een verbetering van de leefbaarheid van de blokken een voorwaarde zou moeten zijn om bijkomende woonrechten te genereren in de buurt. Valt dit buiten de scope van het onderzoek?

Thomas: ja, dat valt buiten onze scope. Alles in de buurt is in masterplannen gegoten, maar dit gebied niet.

De Gecoro vraagt of het klopt dat de toestemming van alle eigenaars nodig is om over te gaan naar een coöperatie?

Thomas: ja, dat is nodig. Pas als die er is, kan je ook nadenken over grondruil en dergelijke. Dan zou je immers een raad met bevoegde beheerders hebben die beslissingen kunnen nemen, zonder dat je telkens de verschillende VME's en eigenaars nodig heeft.

De Gecoro stipt aan dat dit eerder onwaarschijnlijk is. Na de discussie over stedenbouwkundige lasten informeert de Gecoro ook of het gebouw iets te bieden heeft aan de stad?

Thomas: ja, bijvoorbeeld een dakterras, maar ook de buitenruimte en de mogelijkheid om aan te sluiten op het fietsnetwerk. Voor de bewoners in de nieuwe ontwikkelingsgebieden zou vooral die buitenruimte waardevol kunnen zijn.

De Gecoro vraagt of er zicht is op wat Chisteyns van plan is met het kleine perceel achteraan het gebied.

Thomas: Nee, er is geen overleg geweest daarover. Er is daar momenteel wel een machine aan de slag om de bodem te saneren.

De Gecoro informeert welke zijn de volgende stappen zijn voor de stad gebaseerd op de conceptstudie?

Thomas: onze studie is afgerond vorig jaar. Er zitten een aantal aanbevelingen vervat in de studie. Zo merken we op dat de stad renovatiecoaches heeft maar dat die erg vasthangen aan de wijken, en dus bijvoorbeeld niet gericht op VME's. Ook de hiaten in het subsidiebeleid wordt aangekaart. Dat soort zaken hebben we proberen aan het licht te brengen. Er zou nu ook een vervolgstudie komen via Citylabs.

De Gecoro vraagt tot slot of er onderzocht is of er een energiebedrijf (ESCO) kan worden opgezet?

Thomas: we hebben gekeken naar de stookplaats en wat mogelijk zou zijn. Maar die is in gedeelde eigendom van beide VME's, dus dat is vrij ingewikkeld. We hebben ook geen financiële doorrekening gemaakt.

De Gecoro wijst op het belang om de bereikbaarheid (bijvoorbeeld van station Gent-Dampoort en het stadscentrum) van de Scandinaviëblokken nauwkeurig te onderzoeken. De Gecoro meent dat dit ook van belang is bij het garanderen van de veiligheid van fietsers, voetgangers en OV-gebruikers. De Gecoro meent dat het voorzien van een nabijgelegen tramhalte (tramspoor) zou daarbij ook een issue zou moeten zijn. De Gecoro meent dat dit eventueel ook al stedenbouwkundige last zou moeten worden opgelegd.

Agendapunt 7: Toelichting opstart complex project E17 – Simon Verledens (DSRP)

De Gecoro luistert naar een uiteenzetting van Simon Verledens (DSRP) bij de opstart van het complex project E17.

Afspraken:

- » De Gecoro zal op dit punt in het proces geen advies uitbrengen aan de Stad. De leden worden aangemoedigd om via hun belangenorganisatie deel te nemen aan het participatietraject.
-

Agendapunt 8: Bespreking ontwerpadvies RUP Groen deelgebied Assels

Bij de start van de bespreking van dit punt verlaat Bart Vangansbeke (Natuurpunt) de vergaderruimte.

De Gecoro bespreekt het ontwerpadvies zoals dit is opgemaakt en voorgesteld aan de vergadering door de werkgroep.

Afspraken:

- » De Gecoro keurt dit ontwerpadvies goed. Het wordt door het secretariaat overgemaakt aan de bevoegde Schepen.
-

Agendapunt 9: Varia

- » De leden worden herinnerd aan de email voor het bezoek aan de tentoonstelling 'Gentse gronden'. Het secretariaat vraagt de leden om hun voorkeur ten laatste tegen het eind van de week door te geven.
 - » De volgende vergadering van de Gecoro behandelt het advies pver stedenbouwkundige lasten en zal daarom alsnog in persoon doorgaan op 2/04 in het stadskantoor.
-