

Verslag GECORO-overleg van dinsdag 6 december 2022

Voorzitter	Mieke Paelinck
Commissieleden	Ann Pisman, Bart Broeckhove, Bart Vangansbeke, Els Huigens, Erik Grietens, Godfried Bekaert, Hannah Bohez, Hilde Schuddinck, Jean-François Agneessens, Joke Vande Maele, Kris Michiels, Mathias Hemelsoet, Michiel Callens, Peter Van Bossuyt, Pieter Deforche, Silke Vanbruyssel, Tristan Claus, Wim L'Ecluse, Yves Joukes
Plaatsvervangende leden	Peter Swyngedauw
Aanwezige plaatsvervangers ¹	Danny De Clerck, Jorrik De Wilde, Trui Maes
Verontschuldigd	Elien Desnerck, Joke Vande Maele, Katrien Neyt, Kris Michiels
Afwezig zonder kennisgeving	
Secretariaat – verslaggeving	Jeroen Demuyndt
Waarnemers fracties gemeenteraad	Annita Stevens (Open Vld)
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Koen Lepla (DSRP), Philippe Van Wesenbeeck (DSRP), Raf Mandervelt (DSRP)
Externen	Geert Haentjens ((Upgrade Estate), Wouter Blomme (Upgrade Estate)
Locatie vergadering	Collegezaal stadhuis Gent

Timing	Nr.	Agendapunt
18u30 – 18u30	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u30 – 18u30	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u35 – 18u40	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 8 november 2022
18u40 – 18u50	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers - Advies erkenning Gent als erfgoedgemeente
18u50 – 19u40	5.	Masterplan Moutstraat - Toelichting door Koen Lepla (DSRP) en Geert Haentjens (Upgrade Estate) - Vragen en gedachtewisseling
19u40 – 20u20	6.	Masterplan Triferto - Toelichting door Raf Mandervelt (DSRP) - Vragen en gedachtewisseling
20u20 – 20u30		Pauze
20u30 – 20u50	7.	Advies bij startnota GRUP complex E40 Drongen - Toelichting door Matthias Hemelsoet
20u50 – 21u30	8.	GECORO-advies RUP Dampoort - Presentatie ontwerpadvies door Michiel Callens - Gedachtenwisseling
21u30	9.	Varia

¹ Niet stemgerechtigd

Aanvang vergadering: 18u30

Besloten vergadering

Agendapunt 1: Openbaarheid van de vergadering

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

Openbare vergadering

Agendapunt 2: Deontologische onverenigbaarheden

Agendapunt 3: Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 8 november 2022

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

- » De Gecoro neemt kennis van de publicatie van het ontwerpverslag van de vergadering van 8 november op de sharepoint. De commissieleden zullen eventuele opmerkingen ten laatste 1 week na de vergadering kenbaar maken bij het secretariaat. Het verslag wordt als goedgekeurd beschouwd bij het uitblijven van inhoudelijke reacties.
-

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

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

- > Het Gecoroadvies over de erkenning van de Stad als erfgoedgemeente werd aan de bevoegde schep en overgemaakt op 21 november 2022. De voorzitter bedankt de betrokken leden voor hun inspanning.
 - > De vergadering van 10 januari zal een digitaal overleg worden via Teams.
 - > De Gecoro ontving een schrijven van bezorgde buurtbewoners over een nieuw schoolgebouw op de Eandissite. De Gecoro informeert bij DSRP naar de stand van zaken. Er is geen planningsinstrument in opmaak om deze ontwikkeling te kaderen. Dit past wel binnen het stadsvernieuwingsproject Rabot-Sluziken-Tolhuis-Ham. De Gecoro zal bij de bevoegde stadsdiensten verzoeken om een toelichting bij de projecten te kunnen krijgen.
-

Agendapunt 5: Masterplan Moutstraat

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

- i. Toelichting:

De Gecoro luistert naar een toelichting van Koen Lepla (DSRP). Koen wordt bijgestaan door vertegenwoordigers van de ontwikkelaars, de heer Geert Haentjens en de heer Wouter Blomme (Upgrade Estate). Koen geeft duiding bij een laattijdig ontvangen brief met bezorgdheden van

omwonenden. De brief werd via de sharepoint ook beschikbaar gemaakt voor de leden en zal aan het Gecoro-dossier m.b.t. het masterplan Moutstraat worden toegevoegd.

ii. Gedachtenwisseling:

De Gecoro wijst er op dat er in de buurt verschillende bronnen van omgevingslawaai zijn (treinsporen, autostrade ...). De Gecoro wil graag weten hoe er om zal worden gegaan met geluidshinder op de site en of er gewerkt kan worden met absorberende materialen.

Geert (Upgrade Estate): Dat is inderdaad juist. We hebben in het huidige ontwerp bijvoorbeeld gekozen om een opening te laten tussen de maakbedrijvigheid en de studentenhuisvesting. We zullen moeten zien of dit niet te ongunstig is qua geluidsbelasting. Eventueel zullen we een oplossing moeten vinden, werken met een geluidsscherm, of de blokken toch tegen elkaar bouwen. Maar op binnen gebied zullen deze gebouwen een geluidswerend effect hebben, wat de leefbaarheid ten goede zal komen. In de gevels zullen ook geluidswerende materialen gebruikt worden met dit doel.

De Gecoro wijst er op dat bij de ontwikkeling van een aanpalende zone (Toemaattragel) er een mobiliteitsprobleem werd vastgesteld. Is er gecontroleerd of de mobiliteitsproblematiek niet negatief beïnvloed wordt door deze ontwikkeling?

Geert (Upgrade Estate): In het project worden 24 woningen en 1600 m² maakbedrijvigheid voorzien, de parkeernorm is hier 0.5 per woonentiteit dus er wordt uit gegaan van een 12-tal extra auto's voor de woonentiteiten. Voor de maakbedrijvigheid rekenen we op 16 auto's. Bij de studentenhuisvesting zullen vooral fietsen horen. Zonder uitvoerige studie denken wij niet dat er een zeer grote impact zal zijn. De ontwikkeling van de Toemaattragel was op vlak van mobiliteit veel ingrijpender. We stelden wel vast dat er vooral een mobiliteitsprobleem is in de week, dat kwam o.a. ook op het infomoment naar voor.

De Gecoro wijst op de aanwezigheid van garageboxen op de site en vraagt of de bewoners ook bevraagd zijn naar het gebruik van die parkeerboxen.

Geert (Upgrade Estate): Er zijn vandaag inderdaad al 36 parkeerboxen op de site aanwezig. We hebben deze onderzocht en veel van de plaatsen worden vandaag als opslag gebruikt. We schatten dat er bij de helft geen dagelijks gebruik van de parkeerplaats meer is. Er zijn er ook een aantal die verkrotten en niet meer betaald of gebruikt worden. Wij zijn geen vragende partij om een buurtparking te voorzien op de site, we hebben die vraag ook niet gekregen.

Koen (DSRP): Er worden inderdaad geen extra parkeerplaatsen voorzien. De bewoners schatten zelf ook in dat maar 20% van de garageboxen vandaag ook echt gebruikt wordt. Echte parkeerproblemen zijn er ook niet in de wijk. Wel is het zo dat de aanwezige kantoren, en ook wel de studenten in mindere mate, zorgen voor extra parkeerdruk over dag. Eventueel kan het dus wel nodig zijn om parkeerzones voor buurtbewoners te reserveren om te vermijden dat ze erg ver moeten parkeren.

De Gecoro vraagt of er voor de collectieve afvalverwerking ook is gedacht aan ondergrondse containers. De Gecoro informeert ook waarom er geopteerd is om meer dan de norm van 40% sociale huisvesting te voorzien?

Geert (Upgrade Estate): Er is een afvalstraatje voorzien aan op de kop van het project. Hiervoor wordt er ook gewerkt met collectieve, ondergrondse containers. Ivago is dit concept ook op andere plaatsen aan het ontwikkelen. Wat betreft de sociale huisvesting, we willen sociale huisvesting op een schaal en manier aanbieden dat het ook kan overgedragen worden. Zo zijn we op deze oppervlakte gekomen. We keken waar we dat konden inpassen, bijvoorbeeld tov van de waterstructuur. Daarnaast moet je afstand houden van bebouwing, groenwaardes ... Je hebt ook maar 3 bouwlagen. Wanneer we de puzzel legden was dit net iets meer dan wat de norm aan ons oplegde maar op deze manier 'werkt' het project.

De Gecoro informeert of er is nagedacht over mogelijkheden om een wisselwerking te hebben tussen de sociale huisvesting en de studenten.. En of eventueel ook een dubbel gebruik van voorzieningen, zoals bijvoorbeeld van wasruimtes, mogelijk is.

Geert (Upgrade Estate): Uiteraard zal er wel interactie mogelijk zijn op het binnenpleintje en zal er 'dubbel gebruik' zijn van de ruimte. Wij beheren onze studentenhuishuisvesting ook steeds in interactie met de buurt. Bij dit soort projecten, 60-tal kamers, voorzien wij meestal een paar 'co-chills' en zaken als een studiecafé, een fitness... Maar we zijn nu op niveau van de masterplannen bezig, moet nog in detail uitgewerkt hoe we dit doen. We hebben wel de keuze gemaakt om op 2 bouwlagen te gaan voor kwalitatieve sociale woningen met 2-3 slaapkamers. Als je een derde bouwlaag, met gedeelde functionaliteiten, zou toevoegen wordt het pand eigenlijk wat te groot. Nu is er ook telkens een 2^{de} woning boven geschakeld.

We hebben er wel voor gekozen om ook private ruimte te voorzien bij de studentenwoningen omdat naar onze ervaring dit ownership van de ruimte ten goede komt en deze beter beheerd worden zo.

De Gecoro merkt op dat de geschakelde woningen misschien minder toegankelijk zijn voor oudere bewoners. De Gecoro merkt ook op dat voor sociale woningen 2 slaapkamers vaak te weinig is. De Gecoro informeert zich ook of er wel voldoende voorzieningen in de buurt zijn voor gezinnen.

Koen (DSRP): de Stad is expliciet vragende partij voor de bouw van gezinsvriendelijke woningen. Dus ook de bovenste woning moet voldoen aan de vraag van een gezin. Dit is ook een goede locatie voor gezinnen. Er zijn bijvoorbeeld veel voorzieningen in de buurt. Er is een school gelegen naast het plangebied. Het station is dichtbij. Er zijn jeugdverenigingen aanwezig in de buurt.

De Gecoro verduidelijkt dat de vraag voorzieningen zoals winkels betreft. Is er ruimte om bijvoorbeeld een levendige plint met handelszaken te overwegen op de site ?

Koen (DSRP): Met de Stad zijn wij geen vragende partij om op deze locatie veel aantrekkende bedrijvigheid te ontplooiën. In onze optiek, die verwerkt zit in het huidige ontwerp, is er plaats voor 1 horecagelegenheid op de site.

De Gecoro wijst op een serre in een visualisatie en vraagt of er ook effectief ruimte is om serres op te richten in het project en deze als volkstuintje te gebruiken.

Geert (Upgrade Estate): Dat is misschien nog een idee. Het is belangrijk om te herhalen dat de inrichting van het park nog niet is gebeurd. Behalve dat daar een waterstructuur in komt is de invulling nog open. Je ziet op het plan ook volkstuintjes aangeduid, de bewoners merken daarvan op dat er maar 4 gebruikers meer zijn en stelden voor om misschien een speelpleintje op te richten. Maar een dakserre als volkstuin, ja misschien wel.

De Gecoro merkt op dat de bestaande hoek aan de Moutstraat geen krachtig signaal geeft en informeert of er nagedacht is over de mogelijkheid om het binnengebied iets te openen naar de Moutstraat toe.

Koen (DSRP): We werken in dit plangebied met een BPA waar we wel van kunnen afwijken, omdat het ouder is dan 15 jaar. Maar er kan niet afgeweken worden op de bestemming van de aangeduide zone voor wegenis. Op die manier is de huidige intekening tot stand gekomen.

De Gecoro merkt op dat uitwisseling natuurlijk wenselijk is maar anderzijds kan de aanwezigheid van studenten ook wat als hinderlijk ervaren worden door bewoners. Is er nagedacht hoe dit kan beheerst worden?

Geert (Upgrade Estate): We denken dat de aanwezige waterstructuur een soort natuurlijke gordelstructuur kan functioneren. Er is al over nagedacht maar bij de verdere uitwerking van het park zal dit concreter moeten gemaakt worden.

De Gecoro informeert hoe de warmtevoorziening ontwikkelt wordt? Komen er zonnepanelen? Horen deze ook bij de sociale huisvesting?

Geert (Upgrade Estate): Wij werken meestal gasloos, onder dit project ligt een BEOveld. Maar we zullen samen met het huisvestingsbedrijf moeten kijken hoe we dit uitwerken. Zo ver zijn we vandaag nog niet.

De Gecoro informeert welke afstanden bewaard zullen worden van het bestaande waardevolle groen en of er geen schade te verwachten valt aan de aanwezige bomen.

Geert (Upgrade Estate): We weten dat we beschermende maatregelen moeten nemen voor bomen. Enkele bomen zullen ook in een gevarezone terecht komen, en mogelijk schade ondervinden, maar al deze bomen staan vandaag ook al dicht bij muren.

Koen (DSRP): Deze bezorgdheid werd ook aangehaald door de groendienst. Er wordt ook gevraagd om dit in het ontwerp beter beeld te brengen.

Afspraken:

- » De Gecoro bezorgt het verslag van de gedachtenwissel aan DSRP ter ondersteuning van het planningsproces.

Agendapunt 6: Masterplan Triferto

i. Toelichting:

De Gecoro luistert naar een toelichting van Raf Mandervelt (DSRP). Kris Buyse (360 Architecten) moest zich verontschuldigen voor de vergadering.

ii. Gedachtenwisseling

De Gecoro wijst er op dat veel van de bedrijven vertrekken en zich niet noodzakelijk op het grondgebied van de Stad zullen herlokalisieren. De Gecoro drukt uit dat het te betreuren valt dat een dergelijke 'paarse zone' verdwijnt. De Gecoro informeert op welke wijze er zal ingezet worden om bedrijven toch toe te staan om te blijven.

Raf (DSRP): Er zijn vandaag bedrijven aanwezig die compatibel zijn met de nieuwe invulling en bedrijven die dat niet zijn. Triferto bijvoorbeeld kan je met dit ruimtegebruik op deze plek niet meer opnieuw zien starten. Maar andere bedrijven zijn perfect terug in te brengen in een nieuwe indeling. Er is ook op zijn minst al 1 ontwikkelaar die zal herlokalisieren binnen de Stad. Daar wordt ook ondersteuning voor voorzien. De kans bestaat dat er bedrijven zullen zijn die toch blijven. Wij zetten daar op in en willen dit faciliteren, maar een aantal kunnen wij ook niet compatibel maken. De verweescoach van de Stad is ook betrokken hier, want je kan inderdaad een bestemming geven aan een bepaald gebied (zoals maakbedrijvigheid) maar dan moet dat ook nog echt gerealiseerd worden.

Philippe (DSRP): Een kanttekening die hier toch ook wel te maken is, is dat het de bedrijven op de site zijn die de Stad gevraagd hebben om de bestemmingen aan te passen en open te trekken.

De Gecoro informeert of er ook een beeld is op hoe het gesteld is met de historische bodemvervuiling op de site?

Raf (DSRP): Op de Triferto-site is nog maar een eerste onderzoek gebeurd. Dat onderzoek zou aangeven dat er vooral sprake is van bodemvervuiling aan de kant van de Afrikalaan. Dat is ook de reden waarom we er ook voor hebben gekozen om vooral hier de bedrijvigheid te clusteren. Bij de andere bedrijven zou de vervuiling vrij beperkt zijn. Maar uiteraard zal wel de vervuiling op de gehele gebied moeten onderzocht worden.

De Gecoro drukt haar bezorgdheid uit over de mobiliteit en dan vooral het parkeren op de site. De Gecoro hoopt dat de auto niet meer zo diep op de site wordt toegelaten en dat parkeren nog boven de grond kan (om zo in de toekomst te kunnen herbestemmen).

Raf (DSRP): Als je het masterplan bekijkt zijn ze zelf heel ambitieus naar parkeerplaatsen toe. We hanteren dezelfde parkeernorm als aan het Dampportstation. Maar dit is een pertinente en terechte opmerking.

De Gecoro merkt op dat veel aftakkingen op de Afrikalaan ook niet wenselijk zullen zijn voor AWV. De Gecoro informeert of de groennorm in dit project gehaald wordt en informeert naar de doorwaadbaarheid van de groenzones, zeker die in privaat bezit.

Raf (DSRP): Ja toch wel. In het project zijn 4 parken vervat, waarvan 2 woongroenparken en 2 grotere. Er moet nog op gewerkt worden maar we vinden dit wel goed. Het Trifertopark sluit ook goed aan op het Zeppospark. In principe zijn ook alle groenzones doorwaadbaar, ook die in privaat bezit. Maar de vraag is terecht en is ook de onze, hoe ga je dat doen?

De Gecoro wijst er op dat de intenties in het project juist zitten, maar informeert hoe vermeden zal worden dat de infrastructuur, bijvoorbeeld op de Afrikalaan, achter blijft op de rest van de ontwikkelingen.

Philippe (DSRP): Dit is ook een issue die wij aankaarten op het topperleg met AWV. AWV benadrukt al verschillende jaren dat ze zelf nog niet weten hoe ze zullen ontwikkelen. Het scenario dat je beschrijft, met achterop hinkende ontwikkelingen aan de Afrikalaan, is dus waarschijnlijk, maar de Stad heeft geen sleutels vast om daar verandering in te brengen.

De Gecoro wijst er op dat verschillende locaties waar een nachtprogramma is voorzien bedreigd zijn of verdwijnen. Op de site is er Bar Bricolage die een nachtprogramma aanbiedt voor groepen tot 1.200 deelnemers. De Gecoro meent dat het niet evident is om nieuwe locaties te vinden voor iets dergelijk. Is er een vervanging hiervan voorzien?

Philippe (DSRP): Onze dienst heeft de opdracht gekregen om een afwegingskader te zoeken voor plaatsen waar nightlife kan. Er wordt in die context niet gekeken naar deze site. Zo kunnen we op zijn minst locaties aangeven waar de overlast beperkt blijft. We werken hiervoor ook samen met de nightlifecoach van de Stad.

De Gecoro vraagt of er ook rekening gehouden is met de mogelijkheid om te zwemmen in het Houtdok. De Gecoro merkt ook op dat veel van de gevels die het industriële karakter van de zone onderstreepten al zijn verdwenen. Is er rekening gehouden om gevels maximaal te behouden?

Philippe (DSRP): Zwemmen in het Houtdok kon niet door de waterkwaliteit maar dit wordt binnen de stad verder bekeken. Ruimtelijk is dit mogelijk en is gevat in het RUP Oude Dokken waarin een deel als jachthaven is aangeduid maar ook een deel als zwemstrand en bijhorende accommodatie.

Raf (DSRP): We willen inderdaad het industriële karakter van de zone proberen te behouden. Zo willen we de muur van Triferto, die is beschilderd, houden. Ook 2 schoorstenen kunnen behouden blijven. De trapgevels willen we ook eventueel integreren, de conciërgewoning, de sporen. De identiteit proberen we dus zo veel mogelijk te vrijwaren.

Afspraken:

- » De Gecoro bezorgt het verslag van de gedachtenwissel aan DSRP ter ondersteuning van het planningsproces.
-

Agendapunt 7: Advies bij startnota GRUP complex E40 Drogen

Door tijdgebrek wordt dit agendapunt verdaagd naar een latere zitting.

Agendapunt 8: Stand van zaken advies RUP Dampoort

Commissielid Michiel Callens geeft een korte stand van zaken namens de werkgroep RUP Dampoort bij de verwerking van de bezwaren uit het openbaar onderzoek. De voorzitter bedankt de werkgroep voor het geleverde werk. De Gecoro keurt het ontwerpadvies, mits enkele tekstuele aanpassingen, unaniem goed en vraagt het secretariaat dit zo snel mogelijk aan de bevoegde schepen over te maken.

Agendapunt 8: Varia

nvt

Einde vergadering: 21u45
