

**Verslag GECORO-overleg van dinsdag 7 juni 2022**

Voorzitter	Bekaert Godfried
Commissieleden	Agneessens Jean-François, Broeckhove Bart, Callens Michiel, Claus Tristan, Deforche Pieter, Grietens Erik, Huigens Els, L'Ecluse Wim, Michiels Kris, Pisman Ann, Schuddinck Hilde, Vande Maele Joke, Van Bruyssel Silke
Plaatsvervangende leden	Serck Thomas, Van Bossuyt Peter
Aanwezige plaatsvervangers <sup>1</sup>	De Clerck Danny, Swyngedauw Peter
Verontschuldigd	Bohez Hannah, Christiaens Anton, Derycke Geert, Desnerck Elien, Foré Pieter, Hemelsoet Matthias, , Vangansbeke Bart,
Afwezig zonder kennisgeving	Vanbiervliet Thomas
Secretariaat – verslaggeving	Demuyndt Jeroen
Waarnemers fracties gemeenteraad	
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Philippe Van Wesenbeeck (DSRP), Ad Coenen (DSRP), Raf Mandervelt (DSRP), Anne-Lies Goossens ( Dienst Wonen) , Liesbeth Van Loo (Dienst Wonen)
Externen	---
Locatie vergadering	Collegezaal stadhuis Gent

Timing	Nr.	Agendapunt
18u30 – 18u30	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u30 – 18u30	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u30 – 18u35	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 1 maart 2022
18u35 – 19u00	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers
19u00 – 19u15	5.	Stand van zaken herstelverordening ABR – Katlijn Van Nimmen (DSRP) <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Toelichting</li> <li>ii. Gedachtewisseling</li> </ul>
19u15 – 20u00	6.	RUP Dampoort – Raf Mandervelt (DSRP) <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Toelichting</li> <li>ii. Gedachtewisseling</li> </ul>
20u10 – 20u55	7.	Acties uit eindnota studentenhuisvesting <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Toelichting door Anne-Lies Goossens (Dienst Wonen) en Liesbet Van Loo (Dienst Wonen)</li> <li>ii. Gedachtewisseling</li> </ul>
20u55 – 21u	8.	Varia

<sup>1</sup> Niet stemgerechtigd

**Aanvang vergadering:** 18u30

---

### Besloten vergadering

---

#### **Agendapunt 1: Openbaarheid van de vergadering**

- » De commissieleden of hun stemgerechtigde plaatsvervangers beslissen unaniem om, conform artikel 13 van het huishoudelijk reglement, een besloten bespreking te houden van een punt met betrekking tot de interne werking van de GECORO.
  - » De commissieleden of hun stemgerechtigde plaatsvervangers beslissen na de besloten vergadering unaniem tot het openbaar houden van het vervolg 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 1 maart 2022**

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

- » Er werden geen opmerkingen geformuleerd op het ontwerpverslag dat op het SharePoint is geplaatst. De Gecoro keurt unaniem het verslag van het overleg van 1 maart 2022 goed.
-

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

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

- > De voorzitter van de vergadering deelt mee dat voorzitter Hans Leinfelder zich genoodzaakt zag om ontslag te nemen uit zijn verantwoordelijkheden als lid en voorzitter van de Gecoro. De voorziene procedure zal gestart worden om een vervanger aan te stellen. De Gecoro dringt aan op een spoedige beslissing.
  - De leden betreuren het vertrek van de voorzitter en bedanken hem voor de fijne samenwerking en zijn zeer gewaardeerde rol als voorzitter
- > De voorzitter verwelkomt namens de Gecoro de heer Peter Van Bossuyt die als plaatsvervangend lid voor de Boerenbond werd aangesteld en voor het eerst de vergadering bijwoont.
- > De voorzitter brengt de leden in herinnering dat in eerdere mails (16 maart en 25 april) er reeds een aantal zaken aan de leden werden meegedeeld. Deze worden nu niet hernomen.
- > DSRP geeft mee dat Griet Van Waes sedert 19 april is begonnen als teamleader bij het team planning ter vervanging van Debbie De Spiegeleire.
- > De voorzitter informeert of leden hebben deelgenomen aan het mobiliteitscafé in Evergem op 29 april of op het trefmoment van de Gentse adviesraden op 2 mei. Er waren geen leden aanwezig. De voorzitter vraagt het secretariaat om mbt het trefmoment van de Gentse adviesraden te antwoorden op de mail van Eline Schmidt, waarbij zij een evaluatie vroeg vanwege Gecoro. De vraag is evenwel zonder voorwerp want niemand Gecoro was aanwezig.
- > De voorzitter vraagt aandacht van de leden voor het project 'bosverkenner' waarover eerder via een mail van de secretaris op 26 april werd gecommuniceerd.
- > Commissielid Michiel Callens geeft een stand van zaken over het complex project viaduct Gentbrugge. De Gecoro nam hierover reeds positie in (advies 8 juni 2020 aan schepen Souguir) via het advies dat de Stad Gent formuleerde bij het project. Momenteel zit het project na de verkenningsfase in de onderzoeksfase. In deze fase worden een aantal alternatieven op een geïntegreerde manier nader onderzocht met als doel hieruit de beste oplossing te filteren. De startvergadering werd georganiseerd op 31 mei. Het proces, zou tot 4 jaar kunnen duren. Belang participatie. Michiel houdt de Gecoro op de hoogte van het verder verloop.
- > Op 20 mei besliste de Vlaamse Overheid om de aparte planningsprocessen voor het GRUP Booiebos en het GRUP complex project Drongen (op- en afrittencomplex E40/N466) stop te zetten. Er wordt een nieuw geïntegreerd planningsproces opgestart

---

#### **Agendapunt 5: Herstelverordening ABR**

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

i. Toelichting:

Katlijn Van Nimmen [DSRP] geeft aan de hand van een presentatie tekst en uitleg over de herstelverordening en de aanleiding hiervoor meer bepaald een eerdere uitspraak van de Raad voor Vergunningenbetwistigen omtrent het ontbreken van een plan MER screening. Er werd inmiddels een planMER screening uitgevoerd. Het team MER heeft

inmiddels op 23 mei 2022 laten weten dat een planMER niet vereist is. Hetgeen voorligt gaat niet om een inhoudelijke wijziging van het ABR maar om een remediëring als gevolg van de uitspraak van de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

- ii. Gedachtewisseling en beraadslaging:

GECORO: Wat was de concrete aanleiding?

Katlijn: concrete aanleiding was een beoordeling mbt een meergezinswoning die steunde op een artikel van het ABR. Er werd door RvvB geoordeeld dat er niet kon getoetst worden aan dit artikel omdat de MER-screening ontbrak in de procedure voor de opmaak van het ABR. Het ABR wordt beschouwd als een plan en dus plan MER screening vereist. De herstelverordening remedieert dit nu.

#### **Afspraken:**

- » De Gecoro neemt nota van het standpunt van Team MER op 23 mei dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is. Gelet op dit positief standpunt van het Team MER en het feit dat het ABR inhoudelijk niet wijzigt zal de Gecoro een positief advies verlenen. Het ontwerpadvies zal doorgemailed worden naar de leden. Indien geen vergadering Gecoro op 5 juli digitale goedkeuringsprocedure.

---

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

- i. Toelichting:

De voorlopige vaststelling van het RUP gebeurde door de gemeenteraad op 23 mei. In december 2021 werd een stand van zaken gegeven door Raf Mandervelt (DSRP) en er werden door de Gecoro reeds eerdere adviezen uitgebracht meer bepaald het formeel advies van december 2018 en het verslag van de gedachtewisseling op 7 december 2021. Raf Mandervelt geeft onder meer aan de hand van een ppt een toelichting over de gemaakte keuzes en het verdere verloop van de procedure en verduidelijkt ook hoe werd ingespeeld op de eerdere adviezen van de Gecoro.

- ii. Gedachtewisseling en beraadslaging:

De Gecoro merkt op dat in het zuidelijke deel sociale woningen voorzien zijn, waarom niet in noorden?

Raf: In de eerdere versie werkten we met het voorschrift 20% sociale huisvesting, maar dat is juridisch niet afdwingbaar. Daarom hebben we gekozen om een zone af te bakenen. De keuze werd gemaakt voor het zuiden omdat de Stad en Infrabel daar beide

grondposities hebben. In het noorden zullen wel een aandeel sociale woningen moeten voorzien worden.

De Gecoro merkt op dat er 60% ruimte voor kantoren is voorzien. Zouden we dit niet beter ruimte voor niet-hinderlijke bedrijvigheid voorzien? Vandaag worden veel kantoren omgebouwd naar woningen. Is het niet achterhaald om het kantoren te noemen? Er wordt verwezen naar een studie in Davos met criteria omtrent beeldkwaliteit;

Raf: Uit de recente studie die door de Dienst Economie werd uitgevoerd bleek dat er nog steeds veel vraag is naar kantoren. Het is wenselijk, als we nefaste ontwikkelingen elders in de stad willen afremmen en we ruimte voorzien voor kantoren aan een station zoals Dampoort.

De Gecoro merkt op dat er geen plaats voor de 'touring cars' voorzien is in het transferium. Dat is er toch de plaats voor?

Raf: het zal gaan over een zeer dynamisch perron voor trams en hop on/hop off bussen en waar het dus niet evident zal zijn voor touring bussen. Er zijn betere plaatsen te bedenken voor dergelijke bussen en die zullen ook gevonden worden

De Gecoro haalt aan dat er niet wordt verwezen naar het project van de Artevelde Hogeschool hoewel dit wel een impact zal hebben.

Raf: het project wordt wel benoemd, maar het valt binnen het plangebied van een ander RUP. Verder is er ook nog niets concreet en kunnen wij ons alleen maar op de plannen van de Oude Dokken baseren. We zullen dit wel verder afstemmen met Artevelde.

De Gecoro informeert naar de aanduiding van een groene passage en/of het begin van de 'groene banaan' in het noorden zal worden meegenomen?

Raf: Die wordt inderdaad meegenomen. Ook een indicatieve ecologische verbinding zit in het ontwerp. Het idee is om het bestaande groen maximaal te behouden. Er zal ook een verbod op verharding komen. Al is het mogelijk dat infrabel ooit beroep zal moeten doen op de bufferstrook en deze zal verharding.

De Gecoro wijst er op dat er voor zowel ondersteunende, als voor gemeenschapsvoorzieningen geen minimum percentages vastgelegd zijn. Naar analogie met het eerdere punt over sociale huisvesting zal dit waarschijnlijk niet kunnen maar hoe wil de Stad dan voldoende voorziening opleggen?

Raf: De Stad heeft hier een grondpositie en kan dus zelf overgaan tot de realisatie. We hebben dit zelf in de hand. We wilden ook vermijden dat er 2 aparte zones zouden komen en dus we hebben 1 zone voor voorzieningen gepland en de beide gemengd.

De Gecoro wijst er op dat het plangebied zowel op de stadsring als op een groen klimaat as (GKA) ligt. Daarom is het ook wel belangrijk dat het project ook een bijdrage die levert aan de realisatie van de GKA. Daarbij vraagt de Gecoro of een groennorm van 10% in het transferium wel volstaat voor een GKA.

Raf: We hebben wel verwezen naar klimaat-adaptief bouwen. We hebben dat niet proberen in voorschriften te gieten. Het kwam uiteraard wel aan bod in de

voorbereidende studies. We hebben ook de toelichtingsnota in die zin aangevuld en ook de visie.

De grootste uitdaging zal zijn om in gebieden in private eigendom aansluiting te verzekeren. In de publieke delen zal die groenconnectie vrij vlot te realiseren zijn met de al bestaande groenstructuren. Wat betreft het transferium: er komen daar heel veel functies samen. 10% is eigenlijk al ambitieus.. We gaan dit nader bekijken

De Gecoro stelt vast dat er nergens sprake is van “energie”, nochtans een belangrijk aandachtspunt

Raf : op te nemen in inrichtingsstudie en de nodige aandacht aan schenken in het verdere verloop van het proces.

De Gecoro informeert naar de hoeveelheid parkeerplaatsen voor fietsen en voor auto's. De Gecoro wijst op lessen die getrokken kunnen worden uit het dossier Gent-Sint-Pieters.

Raf: Momenteel geen exacte getallen te geven. We gingen initieel uit van 3.500 plaatsen voor fietsen, maar dat zullen er zeker 5000 moeten worden. We schatten een 500-tal plaatsen voor wagens van pendelaars. Maar er wordt er vooral op ingezet om er zoveel mogelijk voor te zorgen dat men zonder wagen naar kantoor kan.

De Gecoro merkt op dat oa de BVO duidelijker is omschreven. Maar ook de planning van de werken is belangrijk, en verliep moeilijk in het project GSP. De Gecoro informeert ook of er een klankbordgroep is voorzien.

Raf: Het is een gemeentelijk RUP maar de onteigeningen gaan door het Vlaams gewest gebeuren om de wegenis te kunnen realiseren. De realisatie van de infrastructuur zal via de werkvennootschap gebeuren. De noordelijke planzone, die vooral in privaat bezit is, kan al autonoom ontwikkelen. Het transferium en het zuidelijk deel kunnen we echter pas ontwikkelen nadat de infrastructuur is aangelegd. Er was een klankbordgroep en die zal opnieuw geactiveerd worden.

De Gecoro informeert naar het exacte traject dat je zal moeten afleggen met de wagen als je van Sint-Amandsberg komt. Verder merkt de Gecoro op dat de fietsverbinding met Dok Noord niet is aangeduid.

Raf: verduidelijkt het traject. We hebben gekozen om de fietsverbindingen niet in beeld te brengen, want het lukt niet om die allemaal overzichtelijk in beeld te brengen. In de conceptfase zijn die uiteraard wel in beeld gebracht.

### **Afspraken:**

- » Het ontwerp RUP samen met het goedgekeurde MER worden in openbaar onderzoek gelegd. Dit openbaar onderzoek start op 1 augustus en eindigt op 29 september. De gecoro zal daarna alle bezwaren en opmerkingen verzamelen en hierover een advies uitbrengen aan de gemeenteraad alsook haar eigen advies

verlenen . Nadien zal de gemeenteraad het RUP definitief vaststellen. We zitten dan normaal tegen het einde van dit jaar of begin volgend jaar.

- » Naar analogie van de werkwijze van de behandeling van de bezwaren in eerdere RUP's verzoekt Gecoro DSRP dat deze een technische en thematische samenvatting maakt ter voorbereiding van de behandeling in een werkgroep van de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek.
- » De Gecoro besluit een werkgroep samen te stellen om de bezwaren te behandelen uit het openbaar onderzoek. De voorlopige leden zijn: Peter, Wim, Michiel, Pieter, Ann en Godfried. Extra leden uiteraard welkom en graag naam opgeven bij Jeroen.
- » Vergaderingen werkgroep vanaf medio oktober. Nadere afspraken omtrent vergaderdatums op de volgende vergadering van de Gecoro

---

### **Agendapunt 6: Studie Studentenhuisvesting**

i. Toelichting:

De Gecoro krijgt aan de hand van ppt een toelichting van Anne-Lies Goossens (Dienst Wonen) en Liesbet Van Loo (Dienst Wonen) omtrent de acties uit de eindnota studentenhuisvesting die recent werd opgesteld door de Dienst Wonen.

Ze worden bijgestaan door Ad Coenen, ruimtelijk planner bij DSRP.

ii. Gedachtewisseling en beraadslaging:

De Gecoro merkt op dat er vooral wordt uit gegaan van nieuwe projecten op onbebouwde grond. De Gecoro merkt op dat dit niet duurzaam is en dat er beter geen nieuwe, onbebouwde ruimte kan worden aangesneden. Meer inspanning om bijvoorbeeld leegstaande panden te herbestemmen is wenselijk.

Ad: We spreken hier wel over bestemmingszones die mogen bebouwd worden, en niet over "open ruimte".

De Gecoro merkt op dat je bvb leegstaande panden alsnog kan slopen.

Liesbeth: We willen met de oproep naar mogelijke projecten, vooral, in een zo vroeg mogelijk stadium, kunnen wegen op ontwikkelingen. Op die manier kunnen we in projecten waar zal gebouwd worden ook proberen aan te zetten tot ontharden of meerwaarden voor buurten beogen.

De Gecoro is van mening dat er maar weinig overleg met buurten lijkt ingepland te zijn en wijst er op dat zo veel kansen kunnen verloren gaan.

Liesbeth: Dat is inderdaad een indruk die je zou kunnen krijgen. Er stond weinig in de slides. We hebben dit recent aangevuld op de website. Het is zo dat we proberen om hinder voor de buurt bij nieuwe projecten maximaal te beperken.

Ad: Het is inderdaad iets dat nu deel uitmaakt van de flow en dat we intensief opnemen maar finaal ligt de verantwoordelijkheid bij de ontwikkelaar.

De Gecoro verwelkomt dat er werk gemaakt wordt van matchmaking maar vraagt of er ook gewerkt wordt om de vergunningstermijn korter te krijgen.

Ad: Het is de bedoeling om de termijnen zo kort mogelijk te maken. Uiteraard hebben wij niet in de hand of de procedure verder gezet wordt in beroep bij de Deputatie of de RvVB. Wij willen vooral de vergunningsprocedure inkorten door nu al duidelijkheid te scheppen via de ontwerprichtlijnen.

Liesbeth: [verwijzend naar de vorige vraag] Het is ook een onderdeel van de richtlijnen dat je je project samen met de buurt moet starten.

De Gecoro vraagt welke stappen de Stad onderneemt om de betaalbaarheid van de "studentenkoten" te helpen garanderen en vraagt of de gemiddelde prijs van een kamerwoning gekend is.

Liesbeth: De kwestie van betaalbaarheid komt nu veel in de pers. In het ABR is alvast bepaald dat 20% basiskamers moeten gerealiseerd worden in projecten. Het kan wenselijk zijn om dit te verhogen. Verder willen we vooral de prijs drukken door het aanbod op te trekken. Al merken we wel dat de kamers in grootschalige projecten wel bijna altijd iets duurder zijn. Toch kunnen er binnen grootschalige projecten ook voordeligere opties zoals studentenappartementen gerealiseerd worden.

Anne-Lies: Over de gemiddelde prijs is geen sluitend/eenduidig antwoord, binnen een beperkte bevraging was het ongeveer 400€ per maand.

De Gecoro meent dat een perceel met 2 leegstaande panden ideaal zou zijn voor een medium project. De Gecoro stelt de vraag of er ook is nagedacht aan stedenbouwkundige voorschriften voor dergelijke ontwikkelingen.

Ad: Ja, daarvoor is er het ABR. Daar zijn ook voorschriften rond overlast in opgenomen, maar ook rond fietsenbergruimten bijvoorbeeld of het voorschrift dat 20% basiskamers oplegt.



De Gecoro ervaart de beweging naar grootschalige accommodatie niet steeds als iets positief, zeker wanneer studenten worden 'afgesneden' van de rest van de stad en de bevolking. De Gecoro wijst op positieve voorbeelden uit Nederland die meer een 'mix' beogen, zoals studenten die inwonen bij ouderen.

Ad: dergelijke projecten zijn opgestart door de stad maar slechts 3 studenten hebben zo een woning gevonden. Op die manier kunnen we eenvoudig weg niet voldoende kamers realiseren. Er wordt ook gekeken naar percelen die eventueel een breder programma kunnen dragen dan enkel studentenwoningen en waar dus een mix met andere functies of types van bewoning mogelijk zijn. Anderzijds is het ook wel dat studenten hun eigen ritme hebben.

Liesbeth: Er wordt door sommigen zelfs gevraagd of we studenten nog wel nog een plaats moeten geven in de stad. De VVS wil echt naar studentendorpen, maar dat is niet wenselijk. Wel zullen we eventueel terug inzetten op middelgrote en kleine projecten.

De Gecoro merkt op dat als de studentenpopulatie aan hetzelfde ritme groeit we misschien niet meer zonder studentendorpen zullen kunnen maar ook dat 20% basiskamers te weinig is om te wegen op de prijs. Anderzijds meent de Gecoro dat studenten alleen maar in eigen huisvesting opvangen niet haalbaar lijkt, verweving is wenselijk. Eventueel kan tijdelijk vergunnen ook een instrument zijn om dit te bekomen. Zo zou iemand bijvoorbeeld voor 10 jaar een vergunning voor kamerwoningen kunnen bekomen maar nadien wel terug een eengezinswoning zal moeten inrichten.

Ad: Er zijn daar mogelijkheden toe, maar economisch zijn projecten pas rendabel vanaf 100 units. De ondergrens voor projecten is nu 30 units. De vraag kan gesteld worden of dergelijke kleine projecten rendabel zijn. Maar ook de schaal waarop we moeten denken zal groter moeten zijn.

De Gecoro duidt ook aan dat er studenten zijn die niet anders kunnen dan op kot gaan omdat er onvoldoende openbaar vervoer voorhanden is

Liesbeth: Dat laatste is inderdaad zo. Er is overleg met minister Peeters en we zullen de kwestie van het mobiliteitsprobleem meenemen

De Gecoro informeert ook naar het doel dat de stad zich gesteld heeft en welk deel van de last zal gedragen worden door de onderwijsinstellingen zelf? Er komen immers steeds nieuwe campussen zonder dat er bijhorende voorzieningen SHV zijn.

Anne-Lies: 12000 extra kamers is ons streefdoel.

Ad: wij willen uiteraard dat de onderwijsinstellingen ook een deel van het gewicht zouden dragen, maar instellingen zelf zien het voorzien van studentenhuisvesting niet als hun kerntaak. Wat ons betreft mag er zo snel mogelijk een norm komen bij de bouw van nieuwe campussen.

Philippe Van Wesenbeeck [DSRP]: Om een voorbeeld te geven. Op de nieuwe campus van Artevelde zullen zo'n 1400 studenten studeren en zijn 150 kamers gepland. Ze nemen maar deels hun verantwoordelijkheid, maar dat is de verhouding die gehanteerd wordt.

**Afspraken:**

Geen formeel advies. De elementen uit het verslag evenals de door de sprekers genoteerde elementen/aandachtspunten tijdens de gedachtewisseling zullen meegenomen worden en kunnen worden beschouwd als het advies van de Gecoro. Het verslag wordt dan ook aan Liesbeth en Anne-Lies bezorgd

---

**Agendapunt 7: Varia**

- » De fietstocht die vorig jaar niet kon doorgaan zal in het najaar georganiseerd worden met DSRP. Communicatie volgt via email.
  - » De Gecoro beslist om de volgende vergadering in persoon te laten doorgaan.
- 

**Einde vergadering:** 21u30