

### Verslag GECORO-overleg van dinsdag 11 januari 2022

Voorzitter	Leinfelder Hans
Commissieleden	Agneessens Jean-François, Bekaert Godfried, Broeckhove Bart, Callens Michiel, Claus Tristan, Coenen Ad, 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	Foré Pieter
Aanwezige plaatsvervaarders <sup>1</sup>	De Mol Johan, Maes Trui, Serck Thomas, Vandekerckhove Brecht
Verontschuldigd	Bohez Hannah,
Afwezig zonder kennisgeving	De Roo Steven, Derycke Geert
Secretariaat – verslaggeving	Demuynck Jeroen
Waarnemers fracties gemeenteraad	
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Bultinck Liesbeth (Dienst Stedelijke Vernieuwing), Manhaeve Ann (Dienst Beleidsparticipatie - wijkregisseur) Mas Tonette (DSRP), Schuddinck Wim (Mobiliteitsbedrijf), Van Wesenbeeck Philippe (DSRP),
Externen	Bloem Hendrik (studiebureau Org.), Buyse Filip (Maat Ontwerpers), D'Hooghe Alexander (studiebureau Org.), Cukor Anna (Maat Ontwerpers), Custers Lieve (UHasselt),
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 december 2021
18u40 – 18u45	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers <ul style="list-style-type: none"> <li>i. RUP 148 Technologiepark (Ardoyen - Tramstraat)</li> <li>ii. Definitieve synthesesnota wss Baarle</li> <li>iii. Analyse economische ruimtevrage 2020 – 2030</li> <li>iv. Aanstelling van Brecht Vandekerckhove als plaatsvervangend lid</li> <li>v. Ontslag commissielid Ad Coenen</li> </ul>
18u45 – 19u30	5.	Toekomstvisie The Loop <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Toelichting</li> <li>ii. Gedachtewisseling</li> </ul>
19u30 – 19u40		pauze
19u40 – 21u00	6.	Wijkstructuurschets Zwijnaarde <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Toelichting</li> </ul>

<sup>1</sup> Niet stemgerechtigd

		ii. Gedachtewisseling
21u00	7.	Varia

---

**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 7 december 2021**

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

- » De Gecoro keurt, na aanpassingen door de leden, unaniem het verslag van het overleg van 7 december 2021 goed, mits toevoeging van volgende opmerking van Johan De Mol bij de mededeling van het voorstel van CBS aan de gemeenteraad om Brecht Vandekerckhove als plaatsvervangend lid aan te stellen: *“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”.*
- » Naar aanleiding van deze aanvulling vraagt de voorzitter of de Gecoroleden akkoord zijn met het standpunt dat de aanstelling van nieuwe effectieve en plaatsvervangende Gecoroleden, zoals voorzien in de VCRO, een bevoegdheid is van de gemeenteraad en dat de Gecoro hierover niet tussenkomt of een standpunt inneemt. Geen van de op dat moment aanwezige Gecoroleden meldt hiermee niet

akkoord te zijn.

---

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

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

- > Het RUP 148 Technologiepark (Ardoyen - Tramstraat) werd definitief vastgesteld op 22 november 2021, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 7 januari 2022 en gaat definitief van kracht op 21 januari 2022.
- > De commissieleden ontvingen via de sharepoint de definitieve synthesesnota voor de wijkstructuurschets Baarle die door het collége werd goedgekeurd op 9 december. De voorzitter brengt het verschil in standpunt met het stadsbestuur over de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Noordhout onder de aandacht. De Gecoro adviseerde dit reeds eerder ongunstig . Het stadsbestuur heeft steeds een tegenovergesteld standpunt ingenomen.
- > Naar aanleiding van de gedachtewisseling over de FNO site kwam het rapport met de analyse van de economische ruimtevraag voor de periode 2020-2030 aan bod. Dit rapport is ter beschikking op de sharepoint in de documentenbib onder de rubriek 'economie'. Indien dit in de vergadering besproken dient te worden, kunnen leden dit melden aan de voorzitter.
- > Brecht Vandekerkhove werd aangesteld als plaatsvervangend lid van de Gecoro tijdens de Gemeenteraadsvergadering van 20 december. Hij wordt verwelkomd en stelt zich kort voor.
- > Effectief lid Ad Coenen bood zijn ontslag aan omdat hij een functie opneemt bij de Stad Gent. Een nieuw commissielid zal door de gemeenteraad worden benoemd. De voorzitter dankt Ad voor zijn trouwe en constructieve aanwezigheid in de Gecoro.

---

#### **Agendapunt 5: Toekomstvisie project The Loop**

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

i. Toelichting:

De Gecoro krijgt een toelichting bij de ambitiesnota die werd opgesteld. De presentatie wordt verzorgd door Hendrik Bloem en Alexander D'hooghe (bureau Org). Ook Liesbeth Bultinck (Dienst Stedelijke Vernieuwing) woont het agendapunt bij.

ii. Gedachtewisseling en beraadslaging:

De Gecoro merkt op dat er in de nota is stil gestaan bij de knelpunten in het huidige RUP, maar onderstreept het belang om na te gaan waarom het bestaande RUP niet tot de gewenste ontwikkeling heeft geleid.

Hendrik: We hebben die evaluatie uitgebreid gemaakt. Eén van de conclusies was dat er heel veel interne afhankelijkheden vervat zaten in het RUP. Als één schakel in de ketting niet liep zoals gepland, dan blokkeerde al de rest. Daarom stellen we voor om om voor een flexibelere aanpak te opteren.

De Gecoro informeert of het dan de bedoeling is om het RUP te herzien? En indien wel, wat de timing hiervoor is.

Liesbeth: De studie bestaat inderdaad al een jaar. Het definitieve voorstel van eindrapport werd in maart 2021 doorgestuurd naar alle partijen die hebben meegewerkt, waaronder de grondeigenaars. Nadien hebben we hun opmerkingen verwerkt en pas in het najaar werd dit dan neergelegd bij college. Nu moeten de ambities concreet vertaald worden. Onze eerste stap zal zijn om met AWW en het departement MOW de ambities voor de Adolphe Pégoudlaan af te stemmen, want dat zal een belangrijke sleutel zijn. Daarna stellen we een masterplan op om tot een nieuw RUP te komen. Ingeschat wordt dat dit 7 of 8 jaar zal vergen.

Natuurlijk blijven we vandaag niet stil zitten. Het huidig RUP biedt zekerheid aan ontwikkelaars, we werken daar op verder; onder meer via de opmaak van de door het RUP opgelegde inrichtingsstudies. Langs één spoor willen we onze ambities voor bepaalde velden al meenemen in het beleid vandaag, anderzijds zetten we in op quick wins en experimenten, bijvoorbeeld rond vervoer en tijdelijke invullingen. Dat zijn zaken die we nu al willen opnemen zodat de ontwikkeling niet stil valt.

Alexander: Er zijn inderdaad eenvoudige stappen te zetten die de basiskwaliteit al kunnen op orde brengen. Greppels kunnen al gegraven worden, of bomen geplant, om zo al een structuur te geven aan het groenblauwe raamwerk in het gebied. Dit kan snel opgestart worden, het is vooral een kwestie van wie de lasten draagt.

De Gecoro wijst er op dat dit een unieke plek is, waar kan verdicht worden, waar hoog kan worden gebouwd. In hoeverre is experimenteren verenigbaar met het volle potentieel uit deze unieke locatie benutten?

Alexander: Vorige RUP was te veel dichtgetimmerd, met te veel regeltjes. Nu willen we werken met curatorschap voor te ontwikkelen projecten en waar je ook de buurt in kan betrekken. Er zal ook verdicht worden, in de zones voor compressie natuurlijk, de zones voor decompressie moeten natuur worden.

Binnen die dichte zones kan geëxperimenteerd worden, maar dat zit dan vooral op vlak van typologie.

Gecoro informeert naar de ambitie om een echt stadsdeel te ontwikkelen en vraagt verduidelijking over hoeveel inwoners dat dan precies zou moeten gaan om ook een levendig deel van de stad te zijn.

Alexander: Er zouden ongeveer 350 wooneenheden moeten zijn om voldoende wijkmassa te hebben om lokale handel en lokale functies aan op te hangen. Vertaald naar oppervlakte is dat tussen de 40.000 en 60.000 m<sup>2</sup>.

De Gecoro drukt een bezorgdheid uit dat de programmaverschuiving naar een meer residentieel karakter, samen met downgrade van de Adolphe Pégoudlaan, tot een verschuiving van het verkeer naar het westen, de Deinsteenweg in Drogen. De Gecoro wijst er ook op dat er bezorgdheid bestaat bij bewoners.

Liesbeth: Er is inderdaad veel bezorgdheid dat doorgaande functie van de Adolphe Pégoudlaan zou worden afgebouwd. Maar dat willen we met die ruimtelijke downgrade niet doen. We willen de doorgaande functie van de Pégoudlaan loskoppelen van het bestemmingsverkeer op The Loop. Dit moeten we samen met AWV onderzoeken hoe we dat kunnen doen, niet alleen technisch op de site zelf maar ook naar aansluiting op de E40, de R4 en de mogelijke gevolgen voor de N466. De ambities van de Stad voor de N466 blijven ook overeind en dat hebben we ook aan bewonersorganisatie meegedeeld.

Alexander: Downgrading is inderdaad niet het juiste woord. Vandaag moet je met alle bochten een zeer grote afstand afleggen om te circuleren op de Loop. Het idee is om naar een eenvoudig net voor lokaal verkeer te gaan, een berm aan te leggen op een van de rijstroken van de Pégoudlaan die een scheiding creëert tussen doorgaand en lokaal verkeer, en het centrale deel van de Adolphe Pégoudlaan te behouden voor doorgaand verkeer.

De Gecoro drukt tevredenheid uit dat het outletcentrum van de baan is. Verder heeft het voorstel veel kwaliteiten op het vlak van openbaar domein en groenblauwe structuur. De Gecoro drukt op het belang om deze eerst te realiseren. De zones voor compressie en decompressie bieden veel speling, maar de groenblauwe zones zullen moeten worden verankerd. Daarnaast merkt de Gecoro op dat er hier mogelijkheden zijn om stappen vooruit te zetten op vlak van klimaatneutraliteit en echt verregaand te experimenteren, bijvoorbeeld door geen fossiele brandstoffen te gebruiken, of geen wagens op fossiele brandstoffen toe te laten in het gebied.

Liesbeth: Het vastklikken van de structuur is een erg belangrijke onderzoeksvraag voor de opmaak van het masterplan. Nu is een schematisch rasterplan opgesteld, maar er is nog een oefening te doen. Valt de korrelgrote samen met de huidige eigendomsverhoudingen bijvoorbeeld? Die vragen zullen in de opmaak van het masterplan opgenomen worden..

De Gecoro merkt op dat Alexander ook al had aangestipt dat het belangrijk zal zijn om deze structuur ook zo snel mogelijk te beginnen ontwikkelen en geen 8 jaar te wachten.

Alexander: Inderdaad, het raamwerk is super belangrijk. Het zou ook snel moeten kunnen. Het enige wat je niet kan is de geluidsberm op de Adolphe Pégoudlaan, dat moet afgestemd worden met AWV.

De Gecoro vraagt of er nog steeds een grondenbank is voor de site en of die verder zal worden gebruikt?

Liesbeth: De intentie was er ooit om een grondenbank op te richten voor de hele site. Dat is maar ten dele gelukt. Naast de afhankelijkheden in het RUP, was een probleem dat de grondenbank maar werkte voor de helft van de site. Deze ambitienota heeft de gesprekken opnieuw doen opstarten in een taskforce waarin de eigenaars en stadsdiensten vertegenwoordigd zijn. Deze zal worden aangevuld met een klankbordgroep en stuurgroep die op beleidsniveau zal functioneren. De vraag zal nu zijn of de grondenbank nog nut heeft, of moet worden uitgebreid ... Het is één van de aanbevelingen uit de ambitienota om dit verder na te gaan en het is niet uitgesloten dat we wel verder werken met de grondenbank of deze uitbreiden.

De Gecoro vraagt of het openbaar vervoernet momenteel sterk genoeg is om daar een stadsdeel te ontwikkelen.

Alexander: De site ligt wel dicht bij het station maar je moet de tram maakt een enorme omweg. Daarnaast heb je ook een parkeerprobleem op de site, dat we liefst willen oplossen met zo weinig mogelijk nieuwe parkeerplaatsen. Een voorstel is om beide aan te pakken met een geïntegreerd collectief vervoerssysteem met Demand Responsive Transit. Verschillende spelers op de markt bieden vandaag systemen aan met busjes voor 4 tot 20 personen die voor een continu vervoer zorgen. De parking en het collectief vervoerssysteem kunnen dan samen, als één geheel, in de markt gezet worden en eventueel door een private speler uitgbaat worden.

De Gecoro vraagt de nodige kritische houding aan te nemen ten aanzien van het Demand Responsive Transit-concept.

De Gecoro wijst ook op de kans om de groenstructuur in verbinding te brengen met de groenstructuur in de omgeving, in het bijzonder met het Vossenbos dat tussen The Loop en het ziekenhuis ligt.

Tot slot feliciteert de Gecoro bureau Org met haar werk en hoopt dat zij ook in de toekomst bij de ontwikkeling van het masterplan betrokken kunnen blijven.

**Afspraken:**

- » Aangezien deze ambitienota reeds door het CBS werd goedgekeurd, wordt er momenteel geen formeel advies geformuleerd door de Gecoro. Het verslag van de vergadering wordt aan Liesbeth bezorgd.
- » De Gecoro geeft aan dat ze graag vroeg bij de opmaak van het masterplan betrokken wordt. Als eerder advies over andere aspecten (zoals resultaat van bespreking met AWV over Pégoudlaan) nuttig is, is ze ter beschikking.
- » Liesbeth meldt aan het secretariaat wanneer er workshops doorgaan waaraan Gecoroleden kunnen deelnemen

---

**Agendapunt 6: Wijkstructuurschets Zwijnaarde**

i. Toelichting:

De Gecoro luistert naar een toelichting bij het ontwerp van wijkstructuurschets door Filip Buyse van Maat ontwerpers. De toelichting wordt verder bijgewoond door Anna Cukor van Maat ontwerpers, Lieve Custers van UHasselt voor het participatieluik, Ann Manhaeve (Dienst Beleidsparticipatie - wijkregisseur), Tonette Mas (DSRP) en Wim Schuddinck (Mobiliteitsbedrijf).

ii. Gedachtewisseling en beraadslaging:

De Gecoro informeert naar de timing die zal worden aangehouden?

Tonette: Het document wordt eerst herwerkt op basis van de opmerkingen van de leden van het stedelijk begeleidingsteam . Maat ontwerpers zal dan een finaal rapport opmaken voor het collége.

De Gecoro stelt de vraag of de groenstrip voldoende robuust zal zijn, zeker als er daarrond verdicht wordt. Is er geen sprake van een spreidstand tussen verdichten of groene strip?

Filip: Het is niet zo dat we willen verdichten in de groene strip. Bijvoorbeeld groene ruimte van de buffer van het Technologiepark is vandaag geen onderdeel van de beleving van de bewoners van Zwijnaarde en zou dat in het ontwerp wel zijn. Wat we voorstellen is dus meer groen dan vandaag. De verdichting zou dan kunnen zijn in de randen waar al bewoning is en zou vooral gerealiseerd kunnen worden via de typologie van de gebouwen. Finaal moet die verdichting resulteren in bijkomende ruimte voor groen. Dat is ook in beeld gebracht in de oefening rond de Hekers. Daar heb je een sociale woonwijk van één bouwlaag hoog en mooie bomenrijen. In het strategisch project hebben we proberen tonen hoe verdichten kan gebruikt worden om bijkomende groenruimte te creëren, door compactere wooneenheden na te streven.

De Gecoro onderstreept het belang dat de groenstrip om, als verbinding gebruikt te kunnen worden, vooral breed genoeg moet zijn.

Filip: De groenstrip wordt inderdaad in het centrum van Zwijnaarde smal, en het zou inderdaad wenselijk zijn om die te verbreden. Alleen vraagt dat wel forse inspanningen, zoals het verwerven van woningen. We hebben vooral geprobeerd om strategische plekken en kansen samen te brengen in de figuur van de parkstrip. Als er later echter een verbreding mogelijk is, past dit binnen dit concept.

De Gecoro geeft aan dat er in de buurt bezorgdheid boven kwam rond het gebrek aan ruimte voor jongeren, tieners. Is deze bezorgdheid gecapteerd in het onderzoek?

Filip: er is inderdaad bijvoorbeeld de concrete vraag voor een skatepark. Dat is meegenomen en we hebben daarvoor ook de kansen in beeld gebracht, zoals aan de groenknoop bijvoorbeeld. De zaken die benoemd zijn, zijn ook flexibel en moeten dan ook, in samenwerking met de dienst beleidsparticipatie, concreet gemaakt worden.

De Gecoro vraagt na of het correct is dat de verdichtingskansen vooral gesitueerd zijn op plaatsen die niet te ver af liggen van voorzieningen en openbaar vervoer.

Filip: Dat klopt. We hebben 4 parameters gehanteerd en die plekken in kaart gebracht die het meest voldoen aan de vereisten. Die zones zijn bereikbaar met het openbaar vervoer, liggen dicht bij voorzieningen, sluiten aan op de publieke structuur die we willen versterken en zijn minder geraakt door geluid. Een aantal plaatsen zijn binnen die parameters erg goed om te verdichten maar verdichting is er soms moeilijk te realiseren door, bijvoorbeeld, erfgoedwaarden of ze zijn al



erg dicht. Daarom hebben we ook gekeken naar locaties die iets minder goed scoren maar waar verdichting gemakkelijker te realiseren is.

De Gecoro onderstreept het belang van loop- en fietswegen om openbaar vervoer te kunnen linken aan de plaatsen waar verdichting mogelijk is. Tot slot merkt de Gecoro ook op dat de bestaande groenstructuur rond het Technologiepark erg belangrijk is voor de buurt om te behouden, onder andere in het kader van de problematiek van lichtvervuiling vanuit het technologiepark.

De Gecoro merkt op dat er bij bevraging uit de buurt aangekaart is dat er een tekort is aan voorzieningen zoals ontmoetingsplaatsen, een jeugdhuis, winkels en horeca. De vraag wordt gesteld of er niet te veel is uitgegaan van te verdichten op plaatsen waar er al voorzieningen zijn en zo onvoldoende in te spelen op de noden die zijn aangekaart.

Filip: Het is een beetje dubbel, er zijn steeds minder voorzieningen in de wijk. Daardoor moet je ook wat zoeken naar brandpunten waar voldoende dynamiek is zodat voorzieningen levensvatbaar zijn. We willen inzetten op het verhogen van de kwaliteit van de voorzieningen om ze dan, onder andere via de trage voetwegen, ook bereikbaarder te maken vanuit de hele wijk.

Ann: Het is inderdaad juist dat de nood aan de voorzieningen het hoogst is in het noorden van de wijk. Dat zijn ook plaatsen waar het moeilijk is om voorzieningen beschikbaar te maken. We hebben er wel ingezet op meer groen, zoals met de voorstellen rond het Scheldewindepark. De wijkstructuurschets heeft ook zaken bespreekbaar gemaakt die we niet met de structuurschets kunnen oplossen maar waarmee we wel aan de slag kunnen. De vraag naar meer voorzieningen voor jeugd wordt bijvoorbeeld parallel wel opgevolgd.

#### **Afspraken:**

- » De Gecoro richt een werkgroep op die de opmerkingen van de commissieleden bundelt tegen de volgende vergadering op 1 februari.
- » De volgende leden participeren in de werkgroep: Johan De Mol en Tristan Claus.

---

#### **Agendapunt 7: Varia**

/

---

**Einde vergadering: 21u15**

