

Verslag GECORO-overleg van donderdag 26 oktober 2023

Voorzitter	Mieke Paelinck
Commissieleden	Agneessens Jean-François, Bekaert Godfried, Bohez Hannah, Callens Michiel, Claus Tristan, Deforche Pieter, Desnerck Elien, Grietens Erik, Hemelsoet Matthias, Huigens Els, Joukes Yves, L'Ecluse Wim, Pisman Ann, Schuddinck Hilde, Van Bossuyt Peter, Van Bruyssel Silke, Vande Maele Joke
Stemgerechtigde plaatsvervangers	
Niet-stemgerechtigde plaatsvervangers	De Clerck Danny, De Mol Johan, Maes Trui
Verontschuldigd	Michiels Kris, Vangansbeke Bart, Broeckhove Bart, Darel Torremans
Afwezig zonder kennisgeving	
Secretariaat – verslaggeving	Jeroen Demuynck (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>),
Waarnemers fracties gemeenteraad	Stevens Annita (open vld)
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Raf Mandervelt (Dienst Stedenbouw en R.P.), Griet Van Waes (Dienst Stedenbouw en R.P.), Philippe Van Wesenbeeck (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>)
Externen	
Locatie vergadering	collegezaal

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 5 september 2023
18u35 – 18u45	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers <ul style="list-style-type: none"> • Advies 033 - RUP Sint Bernadettestraat verstuurd • Advies 034 - RUP Rozebroeken verstuurd
18u45 – 19u45	5.	Toelichting voorontwerp RUP 175 Afrikalaan (Raf Mandervelt – DSRP)
Varia	6.	<ul style="list-style-type: none"> • Uitslag volksraadpleging • Gespreksavond woonstudie 6 november • Vergaderdata 2024

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

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

Agendapunt 3: Goedkeuring verslag GECORO-overleg van [5 september 2023](#)

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

De Gecoro merkt op dat een vraag aan DSRP om mogelijke flankerende maatregelen bij het project GentSpoort ontbreekt in het verslag. De vraag wordt alsnog gesteld aan DSRP om deze toelichting te voorzien. De Gecoro keurt verder unaniem het verslag goed van de zitting van 5 september 2023.

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

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

- > Voor de volgende vergadering zal de reservedatum van november gebruikt worden. De volgende vergadering is dus gepland op 30 november, in plaats van 7 november 2023.
 - > Het advies 033 bij de startnota van RUP 178 Sint Bernadettestraat werd aan de verantwoordelijke schepen verstuurd op 26 oktober 2023.
 - > Het advies 034 bij de startnota van RUP 177 Rozebroeken werd aan de verantwoordelijke schepen verstuurd op 19 oktober 2023.
-

Agendapunt 5: Toelichting startnota RUP 175 Afrikalaan

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

De aanwezige commissieleden krijgen een toelichting door Raf Mandervelt (ruimtelijk planner – DSRP) bij het voorontwerp voor het RUP 175 Afrikalaan. Griet Van Waes (teamleader planners – DSRP) volgt de gedachtewisseling ter ondersteuning.

Gedachtenwisseling:

De Gecoro wijst erop dat een opmerking waar erg veel belang aan gehecht werd, was dat het niet wenselijk was om een uitbreiding van een woonfunctie toe te staan samen met het behouden/uitbreiden van een Sevesobedrijf.

Raf (DSRP): ik herinner mij dat punt. Naar ons aanvoelen heeft het ruimtelijk veiligheidsrapport wel zaken verduidelijkt. Dit veiligheidsrapport legt voor ons de basis voor deze keuze.

De Gecoro merkt op dat haar advies was dat niet alleen het ruimtelijk veiligheidsrapport moest worden afgewacht maar dat er in bredere zin een voorzorgsprincipe moest toegepast worden. De Gecoro merkt ook op dat het wenselijk zou zijn om aan de bedrijven handvaten aan te reiken die het mogelijk moeten maken dat constructies ook anders gebruikt kunnen worden en zo een tweede leven kunnen krijgen.

Raf (DSRP): Dat laten we vooral ontwikkelen door eigenaren zelf in de vorm van de masterplannen. Het zal geen evidentie zijn maar ze gaan daar zeker mee aan de slag. In het RUP is het kader algemeen. We werken met 1 grote gemengde zone. Wanneer er een vergunning aangevraagd wordt, zal er getoetst worden aan de voorschriften maar ook aan bijvoorbeeld de duurzaamheid van de keuzes en aan de milieu impact.

De Gecoro drukt een bezorgdheid uit rond het feit dat klachten vanuit de nieuwe omwonenden, als er geen duidelijk kader bestaat dat vastlegt wat wél kan, er zou kunnen toe leiden dat het moeilijk is om de nodige (milieu)vergunningen te bekomen.

Raf (DSRP): Ik begrijp het punt. Het is wel zo dat we in het RUP duidelijk opleggen dat de bedrijvigheid een voldoende grote schaal moet hebben. Zo wordt vermeden dat er telkens veranderingen zijn in verschillende kleine bedrijven. Er ontstaat bij wijze van spreken een SPOC voor omwonenden wanneer er veranderingen zijn en zo kunnen klachten ook beter vermeden worden.

De Gecoro pleit er ook voor een zo groot mogelijk behoud van de gevel van het kantoorgebouw (Wyckaert) in de huidige staat.

Raf (DSRP): De gevel is ook opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

De Gecoro wijst erop dat er ruimte voorzien is voor de bouw van woonentiteiten binnen het masterplan MB. De Gecoro is van mening dat dit een heel moeilijke plek is voor veel extra woningen. Indien rekening gehouden wordt met de ondoorwaadbare Afrikalaan, de mogelijke verbreding van die laan, de aanwezigheid van een Sevesobedrijf, de spoorwegbundel ... dan lijkt de keuze niet te verantwoorden om hier een woonfunctie te gaan versterken.

Raf (DSRP): De Scandinaviëblokken zijn er vandaag al, die zullen ook niet verdwijnen. Daarom willen we wonen hier net versterken, we willen de woonfunctie net verbeteren door ze uit te breiden. Maar we zullen er inderdaad zeer waakzaam voor moeten zijn dat we er met AWV voor zorgen dat de straat op een veilige manier kan overgestoken worden (ondergronds). We moeten zorgen dat die Afrikalaan niet onze stad verdeeld. De site MB biedt ons de mogelijkheid om van dit gebied meer een echt staddeel te maken met haar eigen samenhang.

De Gecoro herhaalt haar twijfels bij de keuze voor een uitbreiding van de woonfunctie. De Gecoro meent dat er een duidelijk verschil is in de mogelijkheden om een woonfunctie te ontwikkelen tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied. De Gecoro meent dat hier dan ook consequent mee moet worden omgegaan en dat hier bijvoorbeeld gevolg moet aan gegeven worden in de toegelaten bouwdichtheid.

De Gecoro merkt op dat Bar Bricolage zal verdwijnen. Mee hierdoor kampt de wijk met een beperkt aanbod aan ontspanningsmogelijkheden, vooral voor jongeren. Wordt hier verder rekening mee gehouden?

Raf (DSRP): Die overweging is meegenomen. We weten dat vraag rond jeugdvoorzieningen leeft. Het voorontwerp reserveert minstens 5% van de totale BVO voor ondersteunende voorzieningen. Hieronder vallen commerciële voorzieningen zoals horeca én gemeenschapsvoorzieningen zoals bvb. een buurthuis of een jeugdvoorziening. Ook naar het huisje op hoek koopvaardijlaan wordt gekeken als een mogelijks buurthuis, met dan een aanbod naar jongeren toe. En ook voor tijdelijke invullingen op de site, die toch lang in ontwikkeling zal zijn, laten we mogelijkheden.

De Gecoro merkt op dat het voor ontwikkelaars nuttig is om zo vroeg mogelijk op de hoogte te zijn van groenwaarden die niet verwijderd kunnen worden. Wordt hier al rekening mee gehouden? Aanvullend informeert de Gecoro of de verbreding van de spoorwegbundel, waar in het verleden nog naar werd verwezen, nog een impact kan hebben

Raf (DSRP): Wat betreft groen op de site zetten we maximaal in op behoud. In het noorden is er een perceeltje bomen, dat wordt behouden en legt de basis voor het park. Ook de losse bomen zullen maximaal moeten behouden blijven. De spoorwegbundel zal

ooit wel gewijzigd worden maar dat zal volledig binnen de daarvoor voorziene ruimte gebeuren.

De gecoro vraagt of er ook rekening gehouden wordt met een toename van geluidsoverlast (nachtlawaai) door de uitbreiding van die spoorbundel.

Raf (DSRP): Daar houden we rekening mee. Geluidsoverlast is ook opgenomen in het MER. Op deze locatie heb je geluidsoverlast van de wegen en de sporen, wat het tot een precair punt maakt.

Bij de voorziene woonzones merkt de Gecoro op dat er een deeltje wonen voorzien wordt langs de Afrikalaan. Het lijkt de Gecoro onverstandig om een woonfunctie toe te staan langs de Afrikalaan. De Gecoro merkt ook op dat in het noordelijk deel de zones veel groter zijn dan in het zuidelijke deel. De Gecoro vraagt zich af of dit de realiseerbaarheid niet ondermijnt?

Raf (DSRP): in deze zones willen we graag sociale huurwoningen realiseren. De omvang van de zones voor wonen hangt samen met de omvang van het programma economie. Gezien we op de site ook willen inzetten op economische functies, moet je dat ergens doen. Toch willen graag binnen elke deelzone alle prioriteiten aan bod laten komen en hebben we hier gekozen om ook nog een (kleiner) deel wonen te voorzien. Wat betreft wonen langs de Afrikalaan, wij geven duidelijk mee dat we dat geen goed idee vinden. We verplichten ook de ontsluiting via de koopvaardijlaan bijvoorbeeld. Er is inderdaad aan de Lesco-site een klein deel wonen langs de Afrikalaan voorzien. Hier zal met bouwtechnische oplossingen moeten zoeken om de woonkwaliteit te garanderen.

Er wordt door een lid de vraag gesteld of het de economische bedrijvigheid ten goede zou komen als er meer overkoepelende sturing komt/zou zijn, een soort van kwaliteitsgarantie. Leden merken op dat het huidige plan uitgaat van de bestaande eigendomsverhoudingen en een erg passieve overheid. Gezien het belang van het gebied wordt geopperd of de Stad geen actievere rol kan spelen bijvoorbeeld door zelf een grondpositie te verwerven, eventueel via een voorkooprecht.

Raf (DSRP): Het is wel belangrijk om mee te nemen dat we wel een sturende rol opnemen. Er is bijvoorbeeld de keuze gemaakt om te gaan voor een gemengde ontwikkeling, met wonen en economische activiteit. Daar heeft de Stad de partners van moeten overtuigen. Daarnaast zijn we nu bijvoorbeeld ook begonnen aan een traject rond brownfield-ontwikkeling. We willen de 4 al lopende projecten bundelen in 1. Dus daar speelt de overheid wel een rol. We hebben eigenaars, soms zelfs tegen hun zin samen gezet omdat ze alleen samen zaken zullen kunnen realiseren, zoals het Trifertopark. Ook rond energievoorzieningen zouden we bijvoorbeeld zo'n rol kunnen opnemen.

Griet (DSRP): In het traject voor de opmaak van de masterplannen is er een erg intensieve samenwerking geweest tussen de actoren en de Stad. We merken dat dit goed gegaan is en dat we die rol zullen blijven opnemen, zullen blijven regisseren, eigenaars samen zullen brengen, afspraken zullen doen nakomen...

De Gecoro vraagt of het opportuun is om na te gaan welke de plaatsen zijn in het plangebied waar het moeilijkst lijkt dat het gewenste programma ook gerealiseerd zal worden. Voor die zones kunnen dan extra maatregelen (zoals voorkooprecht) overwogen worden.

Griet (DSRP): We hebben dit overwogen. Vandaag het echter over erg grote percelen, daarin kom je niet gemakkelijk tussen met voorkooprecht. Na ontwikkeling zou het dan weer gaan over allemaal kleine eigenaars en dan is een voorkooprecht ook niet nuttig.

De Gecoro wijst erop dat een voorkooprecht niet enkel voor woonzones maar ook voor bedrijvzones zou kunnen overwogen worden. De Gecoro vraagt ook of het begroeningspercentage van 30% gehaald wordt in dit ontwerp.

Raf (DSRP): Er zijn geen dwingende voorschriften geschreven maar het idee is wel opgenomen in de inrichtingsplannen, bijvoorbeeld, van de parken en die duwen in de richting van een hoger begroeningspercentage. De masterplannen moeten in die zin wel verder aangescherpt worden. Maar dit blijft erg moeilijk om in harde voorschriften te vatten. Rond verhardingen zijn wel hardere voorschriften op te nemen.

Afspraken:

- » De Gecoro beslist een werkgroep samen te roepen om het ontwerpadvies voor te bereiden voor de volgende plenaire vergadering. De volgende leden hun interesse om aan de werkgroep deel te nemen: Mieke Paelinck, Kris Michiels, Johan de mol, Hilde Schuddinck (*te bevestigen), Wim L'Ecluse (*), Pieter Deforche(*)
 - » DSRP deelt mee dat er een conceptstudie rond wonen in de Scandinaviëstraat in ontwikkeling is. Deze kan bij een volgende zitting toegelicht worden aan de leden van de Gecoro en de Woonraad. Dit zou mogelijk zijn rond het voorjaar van 2024. Er wordt door het secretariaat contact opgenomen met de programmaregisseur bij Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
-

Agendapunt 6: Varia

- > Volksraadpleging: de Gecoro bespreekt de uitslag van de volksraadpleging van 8 oktober 2023.
- > De leden worden herinnerd aan de uitnodiging voor de gespreksavond over de woonstudie op 6 november 2023 die al via email werd verstuurd.
- > De vergaderdata voor 2024 worden aan de leden voorgelegd. De agenda uitnodiging voor de vergaderingen van 2024 zal binnenkort aan de leden verstuurd worden.

EINDE: 20u45