

### Verslag GECORO-overleg van dinsdag 1 oktober 2024

Voorzitter	Paelinck Mieke
Commissieleden	Agneessens Jean-François, Bekaert Godfried, Callens Michiel, Claus Tristan, Deforche Pieter, Hemelsoet Matthias, Huigens Els, Joukes Yves, L'Ecluse Wim, Michiels Kris, Pisman Ann, Schuddinck Hilde, Van Bossuyt Peter, Vande Maele Joke, Vangansbeke Bart
Stemgerechtigde plaatsvervangers	De Clerck Danny
Niet-stemgerechtigde plaatsvervangers	Maes Trui
Verontschuldigd	Broeckhove Bart, Torremans Darel, Bohez Hannah, Van Bruyssel Silke
Afwezig zonder kennisgeving	Desnerck Elien, Waelput Dirk, Grietens Erik, Geirnaert Steven
Secretariaat – verslaggeving	Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Waarnemers fracties gemeenteraad	Stevens Annita
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Van Wesenbeeck Philippe en Lepla Koen (Dienst Stedenbouw en R.P.), Vandewyngaerde Mathias (Dienst Economie)
Externen	
Locatie vergadering	Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1 – lokaal C1.13

Timing	Nr.	Agendapunt
18u00 – 18u30		Broodjes
18u30 – 18u30	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u30 – 18u30	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u35 – 18u50	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van x maand 2020
18u50 – 19u05	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers
19u05 – 19u30	5.	Studie economische ruimtevraag Gent 2030-2050 - toelichting
19u30 – 19u40		pauze
19u40 – 20u15	6.	Voorontwerp RUP Rozenbroeken – toelichting en adviesvraag
20u15	7.	Varia - Vergaderdata 2025 – goedkeuring - Oproep werkgroep i.f.v. voorbereiden advies openbaar onderzoek RUP Afrikalaan - Oproep werkgroep i.f.v. advies verordening stedenbouwkundige bijdragen - Doorkijk rol Gecoro na verkiezingen

## 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 7 mei 2024**

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

De Gecoro keurt unaniem het verslag goed van de zitting van 7 mei 2024

---

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

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

- > De gemeenteraad stelde op 25 juni 2024 het ontwerp van het RUP Afrikalaan voorlopig vast. Het openbaar onderzoek over dit ontwerp-RUP loopt nog t.e.m. 17 oktober. De Gecoro zal in de loop van de komende maanden de resultaten van dit openbaar onderzoek behandelen.
  - > Het college van burgemeester en schepenen keurde op 5 september 2024 de scopingnota, het voorontwerp en de aangepaste procesnota goed van RUP 177 Rozebroeken. Dit dossier volgt verder op onderhavige agenda.
  - > De gemeenteraad stelde het ontwerp-RUP 178 Sint-Bernadettestraat voorlopig vast op 23 september 2024. Het openbaar onderzoek vindt plaats van 14 oktober t.e.m. 12 december 2024.
  - > De gemeenteraad keurde op 23 september 2024 het hemelwater- en droogteplan goed.
  - > RUP Spoorwegsites Moscou – Vogelhoek: De Gecoro bracht eerder dit voorjaar advies uit over de startnota met de suggestie om ook advies te vragen aan de adviesraad Onroerend Erfgoed. De adviestermijn van de officiële raadplegingsperiode was dan evenwel reeds verstreken. Na terugkoppeling met de betrokken ruimtelijke planner is de afspraak gemaakt dat de adviesraad Onroerend Erfgoed een advies zal kunnen uitbrengen op basis van het masterplan (voorjaar 2025). Mogelijkerwijs zijn beide adviesraden op dat moment reeds tot met elkaar geïntegreerd.
-

### **Agendapunt 5: Studie economische ruimtevraag Gent 2030-2050 - toelichting**

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

*Mathias Vandeweyngaerde (MV) van de stedelijke Dienst Economie geeft toelichting.*

MV situeert de studie.

- 6 sectoren – groei jobs in Gent tegen 2030 – economische groei in 2024
- Situatie sector landbouw en acties maximaal behoud landbouwgrond
- Situatie sector kantoren en acties kantoorruimte op de juiste plek
- Situatie sector grootschalige detailhandel en optimalisatie huidige retail clusters
- Situatie sector kennisbedrijvigheid
- Situatie sector leisure
- Situatie sector industrie/maakeconomie + logistiek (excl. haven)

Conclusies studie: op middellange en lange termijn zijn er bijkomende noden en tekorten.

Het is de bedoeling om de vinger aan de pols te houden en deze studie regelmatig te updaten.

### **Vragen en opmerkingen na de toelichting**

**Vraag:** Wat is het statuut van deze studie? Vormt deze een leidraad voor de volgende bestuursploeg?

**Antw.:** Het is inderdaad een beleidsdocument dat de verschillende noden en ruimtevragen in beeld brengt. Het dient als leidraad voor het stadsbestuur om bepaalde keuzes te maken. Momenteel zijn er nog geen acute noden.

**Vraag:** Zijn er gegevens bekend m.b.t. leegstand?

**Antw.:**

- Leegstand kantoren is laag 3,9% (we blijven onder de 4 %)
- Leegstand detailhandel bedraagt 7,9% (in Corona-tijden was dit 13%) wat vrij laag is. Dit heeft te maken met een duidelijke visie van de Stad: focus op kernwinkelgebieden, straten loslaten en een balans zoeken tussen leegstand en opnieuw activeren.
- Leegstand logistiek en maakbedrijvigheid zit onder de 3%.

**Vraag:** Kan worden aangegeven hoeveel extra ruimtebeslag deze ruimtenoden omvatten?

**Antw.:** Sowieso moeten er meer in de hoogte gaan denken en moeten we stapelen. De inschatting is dat hiertoe ca. 35 ha. ruimte nodig is.

**Vraag:** Wat is de impact van bijkomende ruimtevraag op verharding/ontharding?

**Antw.:** Dit is een aspect dat telkenmale ad hoc genuanceerd zal moeten worden bekeken.

**Vraag:** Is het gezien de ruimtenood voor kennisbedrijvigheid verstandig om onderwijshuisvesting te voorzien op het wetenschapspark Ardoyen?

**Antw.:** Dit is een gekend en moeilijk probleem die noopt tot verdere dialoog met UGent. Hun visie (2050) botst met de nood aan en de beperkte ruimte voor kennisbedrijvigheid.

**Vraag:** Kan het overal toelaten van supermarkten niet problematisch zijn? Komt de leefbaarheid van wijken niet onder druk te staan?

**Antw.:** Als stad hebben we relatief weinig middelen om supermarkten onder de 400m<sup>2</sup> te sturen. Op grote ontwikkelingen wordt er gestuurd door meer in de hoogte te gaan ontwerpen. Het ruimtelijk rendement moet omhoog.

**Vraag:** Wat zijn de noden van de kleinschalige detailhandel in het stadscentrum?

**Antw.:** In het kernwinkelgebied worden de handelsruimtes in de sokkel sterk beschermd. De vloeroppervlakte kleinschalige detailhandel daalt met ca. 2% per jaar. Bij voorkeur komt deze winkelruimte in de rand vrij. Deze ruimte kan vervolgens worden herbestemd naar kantoren, wonen, ... Liefst leegstand in de periferie en niet in de kernstad. Er is ook een ander soort rendement te halen in de periferie.

**Vraag:** De studie houdt geen rekening met het havengebied. Dit is anderzijds wel een enorme oppervlakte die zich aandient om functies te combineren met elkaar. In het havengebied (o.m. op de terreinen van Honda) zijn er onbenutte mogelijkheden. Hier zou de ruimte ook verticaal kunnen worden benut. Is nochtans logistiek een ideale locatie met ontsluiting via R4.

**Antw.:** Dit is een terechte opmerking i.f.v. efficiënt en zuinig ruimtegebruik, maar er mag ook niet uit het oog worden verloren dat er zorgvuldig moet worden omgesprongen met de strategische reserves voor zeehavengebonden activiteiten. Deze aanwenden voor andere functies ligt niet zomaar voor de hand. De ruimte-inname moet efficiënter, bv. door te stapelen. Vanuit een studie rond circulaire economie wordt aangegeven dat we anders moeten gaan nadenken over havens. Momenteel zijn dit grote gebieden waar goederen toekomen, eventueel een bewerking ondergaan en vervolgens verder getransporteerd worden. Als we circulair gaan werken hebben we die overslag niet meer nodig en kunnen die ruimtes in functie van een circulaire economie ingenomen worden.

**Vraag:** Heeft het beleid een duidelijke visie rond de economische functies? Is het niet te veel een en-en-verhaal zonder duidelijke prioriteiten?

**Antw.:** Er worden wel degelijk keuzes gemaakt. Sowieso wordt er prioritair ingezet op de hi-tech, biotech en cleantech. Daarnaast zijn er ook jobs nodig voor minder hoog geschoolden. Daarom wordt ook ingezet op andere sectoren.

**Vraag:** Wat zijn de gangbare oppervlaktes die gevraagd worden in functie van maakeconomie?

**Antw.:** Meest gevraagd is tussen de 150 en 350 m<sup>2</sup>. Af en toe wordt er meer (bv. 8000m<sup>2</sup> gevraagd) Op het bedrijventerrein Wiedauwkaai ligt de oppervlakte tussen de 1.000 en 1.500 m<sup>2</sup>. Deze kennen een diverse invulling: bouwfirmas, batterijparken. Er is ook veel vraag naar logistiek terwijl we dit vanuit de Stad niet willen.

**Vraag:** Zijn er plannen voor een nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent'?

**Antw.:** Er is zeker nog geen denkoefening bezig. Met het huidige document met planhorizon 2030 kunnen we nog een aantal jaren verder. Detailstudies (zoals deze economische studie) zijn wel van belang om de richting in 'Ruimte voor Gent' te monitoren en te onderbouwen. Momenteel is geen urgente nood om een nieuwe structuurvisie/beleidsplan op te maken. Het is wel de bedoeling om tegen 2030 een nieuw traject op te starten i.f.v. een nieuwe structuurvisie/beleidsplan.

**Standpunt:** Wat deze studie bevestigt m.b.t. de ruimte voor landbouw, is dat de conclusie zou moeten zijn dat het moratorium wordt verlengd.

---

**Pauze**

---

**Agendapunt 6: Voorontwerp RUP Rozenbroeken – toelichting en adviesvraag**

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

*Koen Lepla (KL) van Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning geeft toelichting.*

KL geeft een stand van zaken van het lopende goedkeuringsproces van het RUP en gaat kort in op:

- Ruimtelijke situering van het plangebied
- De aanleiding tot opmaak van het plan
- De feitelijke toestand
- De plandoelstellingen
- Geen plenaire vergadering – adviesperiode over het voorontwerp van 01/10 t.e.m. 21/10/24

KL overloopt de belangrijkste elementen uit het Gecoro-advies van 11/01/24 over de startnota van het RUP. De vraag van de Gecoro om het houden van festivals op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften wordt niet weerhouden. Men wil festivals niet promoten. De aanvragen voor dit soort vergunningen festivals zullen telkens ad hoc worden beoordeeld. De vraag van de Gecoro om in de zone voor sport- en recreatieve voorzieningen ook de mogelijkheid te creëren om i.p.v. zonnepanelen ook een groendak te kunnen voorzien, is niet mogelijk.

KL gaat vervolgens in op de wijzigingen in het plan tussen de fases van de startnota en onderhavig voorontwerp.

De Gecoro moet advies geven uiterlijk advies geven op 21/10/2024.

### **Vragen en opmerkingen na de toelichting**

Het ruimtelijk scheiden van fiets- en wandelpaden is een terechte bezorgdheid van de Gecoro. De vraag stelt zich echter hoe dit praktisch kan worden gerealiseerd zonder dat daar groen moet worden voor opgeofferd. Deze problematiek zal later moeten worden bekeken en kan niet worden uitgewerkt in de voorschriften van het RUP. Dit is en blijft een moeilijke opgave want het fietspad ligt op een belangrijke hoofdroute.

Er wordt gepolst naar wie het park onderhoudt. Het is de stedelijke Groendienst die dit binnen haar takenpakket heeft. Het park op zich wordt niet gevat door dit ruimtelijk plan.

Er zijn geen fundamentele wijzigingen op het voorontwerp-RUP.

### **Afspraken:**

- » De voorzitter maakt een kort advies op basis van de besprekingen van de startnota en onderhavig voorontwerp, en op basis van het eerdere Gecoro-advies over de startnota. Ze maakt dit over aan het stadsbestuur binnen de gestelde termijn.

---

### **Agendapunt 7: Varia**

#### **> Oproep werkgroep i.f.v. voorbereiden advies openbaar onderzoek RUP Afrikalaan**

Volgende commissieleden zullen deel uitmaken van de werkgroep: Ann Pisman / Pieter Deforche / Wim L'Ecluse / Els Huigens / Kris Michiels / Johan De Mol / Peter Van Bossuyt. Het advies moet uiterlijk worden bekrachtigd in het Gecoro-overleg van 14/01/25.

#### **> Oproep werkgroep i.f.v. advies verordening stedenbouwkundige bijdragen**

Volgende commissieleden zullen deel uitmaken van de werkgroep: Mieke Paelinck / Wim L'Ecluse / Ann Pisman. Het advies moet uiterlijk worden bekrachtigd in het Gecoro-overleg van 03/12/24.

#### **> Hersamenstelling Gecoro 2025-2030**

Vanaf begin november 2024 zal een oproep worden gedaan voor deskundige kandidaten die deel willen uitmaken in de nieuwe Gecoro vanaf het voorjaar van 2025. Er volgt vanaf dat moment ook al een oproep bij verschillende verenigingen uit het middenveld om kandidaten voor te dragen. De Gecoro in huidige samenstelling blijft aan tot de nieuwe Gecoro is benoemd en geïnstalleerd. Meer informatie zal via mail worden verspreid en/of worden meegedeeld op het Gecoro-overleg van begin november. In de marge hiervan wordt vermeld dat de data voor de Gecoro-vergaderingen reeds zijn vastgelegd. Het overzicht is raadpleegbaar op het sharepoint.

> Plannen UGent versus andere problematieken zuidelijke mozaïek

De vraag wordt gesteld of de Gecoro een advies zal formuleren op de plannen van UGent en bij uitbreiding de andere ruimtevraagstukken die leven in het zuidelijke mozaïek (bv. Ardoyen). Er zijn argumenten om dit te doen: er komen nieuwe rectorverkiezingen aan. Er is een kleine kans dat UGent zijn visie bijstelt. Dan is het nuttig dat er een advies is vanuit de Gecoro. Els Huygens wil een later samen te stellen werkgroep voorzitten.

> Campusplannen UGent

Vanuit de Stad wordt aangegeven dat UGent aan campusplannen werkt. Twee plannen zijn al gevalideerd: De Sterre en Ardoyen. Er wordt nu gewerkt aan de campussen Farmacie en Diergeneeskunde (Merelbeke). Hiernaast is ook het masterplan voor het UZ afgerond (UGent is hierin ook een partner). Er kan aan UGent worden gevraagd om de campusplannen toe te lichten. Verder te bespreken door het Bureau.

> Gentspoort

De vraag wordt gesteld of het project Gentspoort nogmaals aan bod kan komen op de Gecoro. Er is nood aan concrete plannen. In het planningsproces zit er een lange periode zonder communicatie.

- » Het secretariaat zal navragen bij de projectleider wanneer er een aangewezen moment is om een toelichting te geven.

> Besluitvorming m.b.t. grondenbank

Een commissielid meldt dat de gemeenteraad (in de zittingen van mei en september) een aantal beslissingen nam m.b.t. gemeentelijk vastgoed, recht van voorkoop, een grondenbank en een vastgoedvisie 2024-2050. Deze beslissingen zijn raadpleegbaar in de raadpleegomgeving van de Gentse gemeenteraad op de stedelijke website:

<https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/over-gent-stadsbestuur/de-gemeenteraad#kalender-verslagen-en-beslissingen>