

Verslag GECORO-overleg van dinsdag 3 december 2024

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

Timing	Nr.	Agendapunt
<b>18u00 – 18u30</b>		Broodjes
<b>18u30 – 18u30</b>	1.	Openbaarheid van de vergadering
<b>18u30 – 18u35</b>	2.	Deontologische onverenigbaarheden
<b>18u35 – 18u40</b>	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 5 november 2024
<b>18u40 – 18u45</b>	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers
<b>18u45 – 19u15</b>	5.	Stand van zaken Bouwblokvisie - toelichting
<b>19u15 – 20u00</b>	6.	Bespreking en goedkeuring advies verordening stedenbouwkundige bijdragen
<b>20u00 - 20u10</b>		Pauze
<b>20u10 – 21u00</b>	7.	Toelichting resultaten openbaar onderzoek ontwerp-RUP Afrikalaan + verdere afspraken advies
<b>21u00</b>	8.	Varia

## Besloten vergadering

---

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

De aanwezige commissieleden of hun stemgerechtigde plaatsvervangers beslissen unaniem het volgende: de vergadering wordt openbaar gehouden met uitzondering van het agendapunt 7 dat niet openbaar wordt behandeld. De reden daartoe is dat dit agendapunt handelt over de resultaten van een openbaar onderzoek waarbij persoonsgebonden informatie in beeld komt.

---

## 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 november 2024](#)**

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

De Gecoro keurt unaniem het verslag goed van de zitting van 5 november 2024.

---

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

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

- > Op 19 november jl. vond een werkgroepvergadering plaats i.f.v. de voorbereiding van een advies over de ontwerp-verordening stedenbouwkundige bijdragen. Zie verder bij agendapunt 6.
- > Op 26 november jl. kwam de werkgroep i.f.v. de voorbereiding van een advies over het ontwerp-RUP Afrikalaan een eerste keer samen. Zie verder bij agendapunt 7.
- > Nieuwe Gecoro 2025-2030: de termijn om te kandideren loopt nog tot 9 december e.k..
- > Vergaderdata Gecoro 2025: de nieuwe vergaderdata voor 2025 zijn gekend en ter beschikking op het Gecoro-sharepoint (bib 'Gepland overleg' – 2025). Er wordt vanuit het secretariaat geen algemeen save the date-Outlook-vergaderverzoek meer verstuurd. Iedereen moet individueel deze data blokkeren in de persoonlijke agenda. Uitnodigingen voor vergaderingen worden in de regel via mail verstuurd en niet met vergaderverzoeken, tenzij er bv. bij uitzondering zou beslist zijn om online te vergaderen. Dit is een keuze omwille van praktische redenen omdat de vergaderlocaties niet ver vooruit kunnen worden vastgelegd.

- > MiNa-raad 10/12/2024: laatste oproep aan geïnteresseerde leden om een toelichting mee te volgen over het Hemelwater- en Droogteplan. Wie nog wenst aan te sluiten meldt dit uiterlijk op 04/12 via mail aan [gecoro@stad.gent](mailto:gecoro@stad.gent)
- 

### **Agendapunt 5: Stand van zaken Bouwblokvisie - toelichting**

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

In het voorjaar van 2023 werd de Bouwblokvisie toegelicht aan de Gecoro en is inmiddels beslist beleid.

Kim Paduwat van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (DSRP) geeft een korte toelichting over een aantal dossiers waar de principes van de Bouwblokvisie in de praktijk werden getoetst.

### **Presentatie**

- × 62 binnengekomen vragen – klein tot (middel)groot (periode 2019 – 2024)
- × Stand van zaken van de binnengekomen vragen per type projectgebied
- × Met 36 projecten verder gegaan
- × Keuze van invulling van deze 36 projecten
- × Projecten per type gebied
  - groen in binnengebied
  - voorzieningen
  - park met wonen
  - mix
  - nog niet duidelijk
  - andere invulling oww voorschriften
- × Voorbeelden

Vanuit DSRP wordt aangegeven dat de herontwikkeling van binnengebieden niet stilvalt. Er blijven nieuwe vragen komen. Ook wordt vastgesteld dat bij een eerste contact / eerste voorontwerp van een ontwikkelaar er meer en meer rekening mee wordt gehouden met de principes. Ook bij de advisering door andere stedelijke diensten is de Bouwblokvisie het geïntegreerde kader, waardoor we bij de opmaak van stedenbouwkundige richtlijnen, minder vervallen in een optelsom van diverse sectorale visies.

### **Vragenronde**

- > **Vraag:** Wat zijn de ervaringen qua juridische robuustheid?

✓ **Antwoord:**

Voorlopig zijn er nog geen beroepen. Alle partners werken mee. Het project valt soms ook stil, wat trouwens ook bij andere projecten gebeurt.

- > **Vraag:** Bij de uitbreiding van het Luizengevecht werd er aangegeven dat er 'in ruil voor' een park, vier woningen konden worden gerealiseerd.
  - ✓ **Antwoord:** De woordkeuze was hier niet helemaal juist. Het betreft een bijdrage van het project aan het openbaar groen.
  
- > **Vraag:** Bij de start van de Bouwblokvisie is het confronterend om vast te stellen dat we enerzijds willen ontpinnen, maar anderzijds zien we ook nog veel verharding. Zijn er bepaalde evoluties te zien in de monitoring?
  - ✓ **Antwoord:** Dit is nog wat te vroeg. Met het project 'Slim ruimtelijk plannen', in samenwerking met de intercommunale Leiedal, wordt er gewerkt aan een aantal indicatoren waarmee dit op een objectieve manier kan worden berekend / geëvalueerd. Zo kan dit jaarlijks worden gemonitord. Er moet ook rekening worden gehouden met het feit dat er nog maar 2 projecten onder de Bouwblokvisie zijn uitgevoerd.
  
- > **Vraag:** Zijn er tendensen vast te stellen in de projecten die stilvallen?
  - ✓ **Antwoord:** De redenen kunnen velerlei zijn. Evenwel is één type binnengebied vrij kansloos. Dit zijn de binnengebieden met garageboxen.
  
- > **Vraag:** Is er gekend welke functies er verdwijnen bij de herontwikkeling? Vroeger was dit nogal dikwijls bedrijvigheid wat vervangen werd door woningen. Het gevoel is nu dat dit niet meer zo vaak een economische functie is? Klopt dit?
  - ✓ **Antwoord:** Economische ruimtes staan onder druk en wensen we inderdaad te behouden. De Stad zet dan ook in op matchmaking met een verweefcoach, waardoor economische ruimtes beter benut worden kunnen. Op dit vlak is er een structurele samenwerking tussen DSRP en de Dienst Economie zodat die ruimtes toch worden benut. De Dienst Economie wordt systematisch betrokken bij aanvragen rond economie. Ook de wijkregisseur en de stedelijke Groendienst worden betrokken. Ook blijkt er een grote nood aan extra ruimte voor zorgfuncties (huisartsen, tandartsen, kine, ...). Hier wordt ook mee rekening gehouden bij nieuwe ontwikkelingen.
  
- > **Vraag:** Wordt de projectontwikkeling gestuurd door private organisaties die naar de Stad komen of neemt de Stad eerder het initiatief?
  - ✓ **Antwoord:** De verweefcoach heeft wel de intentie om meer proactief te handelen. Hierbij heeft de wijkregisseur een rol: zij hebben dikwijls weet van gebouwen die vrijkomen. Het is de bedoeling om meer proactief te handelen.

- > **Vraag:** In welke mate interfereert slim ruimtelijk plannen met de Bouwblokvisie?
  - ✓ Antwoord: Eerst en vooral moeten de verwachtingen voor het slim ruimtelijk plannen wat getemperd worden. Dit is nog in volle ontwikkeling terwijl de verwachtingen al zeer hoog liggen. Dit dient niet gezien te worden als interferentie. Met Slim ruimtelijk plannen zal er objectiever kunnen bepaald worden wat de tekorten zijn in een wijk, maar een afweging is telkens nodig.
  
- > **Vraag:** Passen cohousingprojecten in de bouwblokvisie?
  - ✓ Antwoord: Ja, maar als er een groen binnengebied moet worden voorzien, moet dit binnengebied wel openbaar zijn.
  
- > **Vraag:** Merk je dat voorbesprekingen sneller verlopen?
  - ✓ Antwoord: In de beginperiode leek dit trager te verlopen. Dit heeft wat tijd nodig. Bij de recentste voorbesprekingen lijkt dit sneller te verlopen, omdat ontwikkelaars al rekening houden met de principes van de Bouwblokvisie.
  
- > **Vraag:** Is er geweten wat er gebeurt met een gebied waarvan de voorbesprekingen i.f.v. herontwikkeling stilvallen?
  - ✓ Antwoord: Dit valt stil. Het gebied blijft waarschijnlijk zijn functie behouden. Of de eigenaar vraagt te veel geld, in verhouding met wat kan worden ontwikkeld op zo'n site. De verwachtingen moeten eerst worden bijgesteld vooraleer er verder kan worden gewerkt.
  
- > **Vraag:** Is er overleg geweest met Unizo en de economische sector?
  - ✓ Antwoord: De Bouwblokvisie werd in volle coronaperiode gecommuniceerd. Er zijn toen online-contactmomenten geweest met alle betrokken sectoren, waaronder ook de economische sector. Dit gebeurde via een online klankbordgroep waarbij men aan de hand van Miro-borden reflecties kon geven. Ook nu nog zijn er informatiemomenten met Voka, ontwikkelaars,....

---

**Agendapunt 6: Bespreking en goedkeuring advies verordening stedenbouwkundige bijdragen**

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

Op 19 januari jl. kwam de werkgroep samen om een ontwerpadvies op te maken. Dit ontwerpadvies ligt op onderhavig overleg voor bespreking voor. Het ontwerpadvies

voorbereid door de daartoe opgerichte werkgroep werd gepubliceerd op het sharepoint in de bib 'werkruimte'.

De voorzitter licht het ontwerpadvies toe. Dit bestaat uit een eerste luik met algemene bemerkingen en een tweede luik met inhoudelijke opmerkingen. Het ontwerpadvies wordt ter zitting en o.b.v. de bespreking en bij consensus verder bijgewerkt.

De algemene bemerkingen (zie ontwerpadvies) worden voorgelegd aan de Gecoro i.f.v. een standpuntbepaling.

Deze hebben betrekking op:

- Individueel traject met vergunningverlenende overheid
- Rol van beleidskaders in toepassing van de verordening: worden hier BGO's mee bedoeld?
  - o Hoe zorgen voor mix? Dit blijft onduidelijk.
  - o Hoe omgaan met omgevingsanalyse? Het is wenselijk om dit in te schrijven zodat de ruimtenoden meer inzichtelijk worden.
- Specifieke uitsluiting op basis van bestemming:
  - o Realisatie bestemming zou niet mogen worden ingebracht. Anderzijds wordt vastgesteld dat de ruimtelijke kwaliteit (dus ook de bijdragen) al zijn afgewogen en vastgelegd in een RUP. Dit is delicaat... bv. RUP Afrikalaan
- Nood aan evaluatie en monitoring van de uitsluitingscriteria

Bijkomende bedenkingen binnen de Gecoro:

- Er worden vragen gesteld waarom 20% sociaal wonen en 20% budgethuur is opgenomen in de bijdragen? Dit zou eerder een algemene beleidsmaatregel zijn. (Vanuit de Stad wordt geantwoord dat dit inderdaad beter op Vlaams niveau zou moeten worden opgenomen. Er zouden kapstokken zijn op Vlaams niveau om dit terug op te nemen.)
- Waaraan moeten groenzones voldoen? De stedelijke Groendienst bekijkt dit volgens haar principes.
- Gedifferentieerde last per deelgebied: de Stad doet dit niet: Kan hiermee akkoord worden gegaan?
- Kantoorachtigen: deze problematiek ligt buiten de verordening.
- Het is onvoldoende duidelijk wat er zal gebeuren met de inkomsten? Bestaat het gevaar niet dat men de centen niet besteed krijgt? Bestaat de mogelijkheid om met de inkomsten ook de inrichting van bv. een wijkgezondheidscentrum te financieren? We moeten voorzichtig zijn met de analyse dat de inkomsten enkel voor ruimtelijke projecten moeten worden aangewend.

Als algemene conclusie kan worden gesteld dat de Gecoro de doelstellingen van de stedenbouwkundige bijdragen onderschrijft en het vertrouwen geeft aan de Stad om hiermee aan de slag te gaan. Er wordt voorgesteld om dit regelmatig te evalueren en indien nodig aanpassingen door te voeren.

11 december is de laatste dag van het openbaar onderzoek. Dan moet het advies binnen zijn. Momenteel is bij de Stad één ander advies en één bezwaar ontvangen.

#### **Afspraken:**

- » De Gecoro-leden krijgen enkele dagen de tijd om eventuele opmerkingen/aanvullingen te formuleren op het bijgewerkte ontwerpadvies. Daarna wordt het als definitief beschouwd en wordt het door het secretariaat overgemaakt aan de bevoegde schepen en dit binnen de termijn van het openbaar onderzoek.

---

#### **Niet-openbare vergadering**

---

#### **Agendapunt 7: Toelichting resultaten openbaar onderzoek ontwerp-RUP Afrikalaan + verdere afspraken advies**

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

Op 26/11 jl. kwam de werkgroep een eerste keer samen om het ontwerpadvies voor te bereiden. Michiel Callens zit deze werkgroep voor.

Raf Mandervelt van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning licht de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde adviezen en bezwaren toe. Op vraag van de Gecoro (zie het verslag van de vergadering van 5 november 2024) maakte hij een analyse van al deze reacties. Het betreffende document werd gepubliceerd op het sharepoint in de bib 'werkruimte' en dient verder als leidraad voor de daartoe opgerichte werkgroep.

Op onderhavig onderleg is het de bedoeling om de meer complexe issues plenair te bespreken. De resultaten van deze bespreking vormen dan mee de basis voor de taak van de werkgroep. Tegen het eind van december zal het ontwerpadvies via het sharepoint ter beschikking worden gesteld aan de integrale Gecoro. De finale bespreking van het ontwerpadvies wordt geagendeerd op het Gecoro-overleg van 14 januari 2025 en moet ter zitting ook worden goedgekeurd. De deadline voor het overmaken van het Gecoro-advies aan de voorzitter van de gemeenteraad is 15 januari 2025.

## **Bespreking:**

Vier specifieke punten (en een extra) worden toegelicht:

### **1. Verdeling van de bijdragen binnen Kaap-Triferto:**

Er zijn bezwaren van een aantal eigenaars dat lasten en lusten ongelijk verdeeld zouden zijn. Als voorstel van antwoord kan worden gesteld dat niet elke site hetzelfde is. Het gelijkheidsbeginsel is ondergeschikt aan het gelijktijdig tegen elkaar afwegen van maatschappelijke behoeften, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, gevolgen voor leefmilieu en culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Raf licht omstandig de verdeling van de groene ruimtes toe en duidt op de onmogelijkheid voor een aantal eigenaars om aan de openbare groennorm te kunnen voldoen op eigen terrein. Het was moeilijk om het openbaar groen per deelzone op te leggen. Een voorstel wordt gedaan naar een herverdeling om de sites met groentekort om te zetten naar o.a. een bijdrage met gemeenschapsvoorzieningen, casco op te leveren. Momenteel wordt de haalbaarheid en de verdere uitwerking hiervan door de stedelijke Juridische Dienst onderzocht en verder uitgewerkt. Dit heeft als gevolg dat er over het ganse plangebied minder openbaar groen zal gerealiseerd worden. Kan de Gecoro deze mogelijke piste volgen?

#### **Bedenking**

Is het inschrijven van x-aantal m<sup>2</sup> casco gemeenschapsvoorzieningen juridisch sluitend? Dit kan leiden tot veel onduidelijkheid: is de aanwezigheid van technieken inbegrepen, mede-eigendom, tijdstip van realisatie ....

#### **Vraag:**

Hoe is de beschaduwing van de hoogbouw op de groene ruimtes?

#### **Antwoord:**

Een schaduwstudie zal nog worden uitgevoerd als antwoord op het bezwaar.

#### **Vraag/opmerking:**

Deze specifieke werkwijze blijft een bezorgdheid: als bepaalde visies niet kunnen verankerd worden in duidelijke voorschriften is het geen goede maatregel.

#### **Antwoord:**

Dit wordt verder onderzocht door de stedelijke Juridische Dienst.

#### **Vraag:**

Hoe komt het dat eigenaars met eigen masterplannen, die op hun beurt vertaald zijn in dit RUP, toch bezwaren hebben?

#### **Antwoord:**

Deze vraag stelt de Stad zich ook.



Vraag:

Is het alternatief van een grondenbank onderzocht?

Antwoord:

Rekening houdend met de diversiteit aan eigenaars en hun eigen doelstellingen is dit momenteel niet haalbaar. Sommige eigenaars wensen momenteel hun bedrijf verder te zetten.

## **2. Standpunt van de Stad m.b.t. mastercampus VDAB:**

De eigenaar wenst dat de RUP-voorschriften dit mogelijk maken op zijn site. De eigenaar geeft een aantal argumenten pro.

Voorgesteld wordt om volgend antwoord te formuleren: een mastercampus van 30.000m<sup>2</sup> is geen maakbedrijf. Dit betreft de helft van de bvo, waardoor minder ruimte overblijft voor de rest van de invulling.

Ook zorgt het groenstrokenconcept (een doortrekking uit RUP Oude dokken) ervoor dat geen enkel ruimtelijk geheel van 30.000m<sup>2</sup> mogelijk is. Voorgesteld wordt dat de Stad de VDAB begeleidt naar een andere locatie.

De Gecoro kan zich vinden in deze analyse.

## **3. Ontsluitingsproblematiek binnen Kaap – Triferto**

Diverse bezwaren van alle eigenaars m.b.t. ontsluiting van hun eigen terrein en de aantakingsmogelijkheden op de Afrikalaan. Raf geeft een overzicht van de specifieke problematieken.

Een aantal aanpassingen worden voorgesteld.

De Gecoro kan zich vinden in deze analyse.

## **4. Aandeel kantoren :**

Er zijn vragen rond de grote hoeveelheid aan kantoren, zowel naar densiteit en typologie. Raf geeft duiding bij dit bezwaar. Voorgesteld wordt om hier geen aanpassingen door te voeren.

De Gecoro kan zich vinden in de analyse met volgende bedenkingen:  
Evenwel worden er vragen gesteld bij de betrouwbaarheid van de behoeftestudie van kantoren. Er is de vaststelling dat er veel leegstand is van kantoren, ook in Gent.

De Gecoro vreest de sluipende omvorming van bedrijfsruimtes zonder vergunningsaanvraag. Er is ook een evolutie vast te stellen van stationslocaties naar autolocaties, wat niet gewenst is. Het is zeer moeilijk om met een RUP deze trend tegen te gaan.

### **Seveso**

De Gecoro stelt voor om m.b.t. het Seveso-item in de inleiding van het advies te verwijzen naar de voorgaande adviezen en het daar bij te laten.

### **Afspraken:**

- » De werkgroep werkt op 10/12/24 (en indien noodzakelijk op 17/10/24) verder aan het ontwerpadvies en zal het definitieve ontwerpadvies op het sharepoint ter beschikking stellen aan de rest van de commissie
- » Het secretariaat agendeert het dossier op het Gecoro-overleg van 14/01/2025. Het advies moet ter zitting worden bekrachtigd, ten einde de deadline 15/01/25 van de adviestermijn (VCRO) te kunnen respecteren.

---

### **Agendapunt 8: Varia**

Geen variapunten