

Verslag GECORO-overleg van dinsdag 9 januari 2024

Voorzitter	Bekaert Godfried
Commissieleden	Callens Michiel, Claus Tristan, Deforche Pieter, Hemelsoet Matthias, Huigens Els, Joukes Yves, L'Ecluse Wim, Michiels Kris, Pisman Ann, Schuddinck Hilde, Van Bossuyt Peter, Van Bruyssel Silke
Stemgerechtigde plaatsvervangers	Torremans Darel
Niet-stemgerechtigde plaatsvervangers	De Clerck Danny, De Mol Johan
Verontschuldigd	Agneessens Jean-François, Broeckhove Bart, Christiaens Anton, Vande Maele Joke, Vangansbeke Bart, Swyngedauw Peter, Note Yoeri, Mieke Paelinck
Afwezig zonder kennisgeving	Aerts Bart, Bohez Hannah, Desnerck Elien, Erik Grietens
Secretariaat – verslaggeving	Jeroen Demuyne (Dienst Stedenbouw en R.P.),
Waarnemers fracties gemeenteraad	-
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Philippe Van Wesenbeeck (Dienst Stedenbouw en R.P.), Koen Lepla (Dienst Stedenbouw en R.P.)
Externen	-
Locatie vergadering	Stadskantoor Woodrow Wilsonplein 1, zaal C1.14

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 30 november 2023
18u35 – 18u40	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers <ul style="list-style-type: none"> - Advies RUP Afrikalaan - Uitspraak RvS RUP Groen
18u40 – 19u20	5.	Realisaties van het RUP Stedelijk Wonen - toelichting door Koen Lepla (DSRP)
19u20 – 19u35	6.	Herneming startnota RUP Rozebroeken - toelichting door Koen Lepla (DSRP)
19u35 - 19u50	7.	Bespreking advies aanpassingen ABR
Varia	8.	-

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 [30 november 2023](#)

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

De Gecoro keurt unaniem het verslag goed van de zitting van 30 november 2023. Een onduidelijkheid over een opmerking m.b.t. parkeerplaats voor fietsen wordt aangepast.

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

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

- > Het advies van de Gecoro bij de startnota RUP 175 Afrikalaan werd overgemaakt aan de bevoegde schepen op maandag 4 december. Het secretariaat vestigt de aandacht op het bericht van het kabinet om de leden te bedanken.
De Gecoro merkt op dat het zinvol kan zijn om vanaf nu op een plenaire vergadering het Gecoro-advies toe te lichten.
 - > De leden worden herinnerd aan de email d.d. 20 december 2023 waar de Gecoro op de hoogte gebracht wordt van de arresten van de Raad van State met betrekking tot verzoekschriften ingediend bij het RUP 169 Groen. Er zal aan de Gecoro gevraagd worden een aanvullend advies op te maken, want 1 bezwaarschrift werd niet behandeld. Bespreking op de vergadering van 6 februari 2024.
 - > Toelichting met aanwezigheid Minaraad en Woonraad over de conceptstudie Wonen Scandinavië blokken in februari (*in tussentijd geagendeerd voor maart 2024*).
-

Agendapunt 5: Realisaties van het RUP Stedelijk Wonen

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

De leden krijgen een presentatie van Koen Lepa (DSRP) over de stand van zaken van de realisaties binnen het RUP 167 Stedelijk wonen.

Gedachtenwisseling:

De Gecoro merkt op dat er enkele deelgebieden zijn waar weinig ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Het voorbeeld van in de Karel Lodewijk Ledeganckstraat wordt aangehaald. De Gecoro informeert of hier een reden voor is.

Philippe (DSRP): Op deze locatie ligt het initiatief bij de Hogeschool Gent om te ontwikkelen. De voorzitter zal hier beslist meer over kunnen vertellen gezien zij beroepshalve betrokken partij is. Dit proces is ook in ontwikkeling nu, maar het is ook belangrijk om mee te nemen dat bijna de hele site een beschermd site is. Hierdoor is wonen als functie niet zo gemakkelijk te realiseren op deze locatie. Je komt zo al snel op aan wonen verwante functies.

Een Gecoro-lid is ook betrokken in dit bestuur en merkt op dat dit een moeilijke oefening inhoudt rond efficiënt patrimoniumbeheer waarbinnen veel keuzes moeten gemaakt worden. De Gecoro vraagt of de informatie beschikbaar is hoeveel van de van de ontwikkelingen als sociaal wonen werden opgevat.

Philippe (DSRP): Die opdeling is beschikbaar. Het is belangrijk om mee te nemen dat dit RUP 10 jaar geleden werd opgemaakt. De aandacht lag toen vooral op wonen en niet specifiek op sociaal wonen. Je kon toen ook geen sites voorbehouden voor sociaal wonen, nu kan je dat wel. Hierdoor moesten de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf stappen ondernemen om gronden die woongebied werden aan te kopen om te kunnen bebouwen. Ik denk wel dat er op deze manier toen veel opportuniteiten niet benut zijn geraakt.

De Gecoro informeert of er al een timing bestaat voor de ontwikkeling van de Wolfspuutstraat. Een site met een groot potentieel.

Koen (DSRP): Een timing voor de ontwikkeling is bij ons niet bekend. Het gaat ook over een passief plan, het initiatief ligt bij de eigenaar/ontwikkelaar.

Philippe (DSRP): Het is wel zo dat deze ontwikkeling snel zou kunnen worden opgestart, wanneer Thuispunt Gent een masterplan opstelt, zou men al na ongeveer 1 jaar kunnen beginnen. Er is geen herbestemming meer nodig. Rest alleen een ontwerper aanstellen, overleg opstarten rond publiek domein en met de waterbeheerders (er was daar een

waterbeheersingsprobleem dat de ontwikkeling vertraagde maar dat nu is opgelost). Daarna kan de verkaveling worden opgesteld en kan je beginnen.

De Gecoro merkt op dat verdichting ook een belangrijk doel was van het RUP. Het idee was bijvoorbeeld dat een villa vervangen zou raken door een meergezinswoning of dat er tussen twee vrijstaande woningen een derde zou worden tussengevoegd. De Gecoro vraagt zich af of dat ook gebeurd is en of er een zicht is op hoeveel entiteiten er bij komen op die manier?

Koen (DSRP): Ik ken een paar van dat soort projecten, o.a. in Wondelgem. Dit zijn ongetwijfeld erg boeiende en mooie projecten, maar er zijn geen cijfers voorhanden over hoeveel entiteiten er op die manier zijn gebouwd. Het zou wel erg interessant kunnen zijn om dit mee te nemen.

De Gecoro pikt in op de opmerking van eerder dat het RUP 10 jaar geleden werd opgesteld en dat vandaag misschien andere keuzes zouden gemaakt worden. De Gecoro is akkoord dat er veel bereikt werd. Zo werd rechtszekerheid gegeven aan sommige woongebieden en werd er veel nieuwe bouwruimte gecreëerd. In welke mate is men tevreden van de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe bouwruimte? Als we alle nieuwe bouwruimte optellen dan is dat immers ongeveer 10% van de totale hoeveelheid bouwgronden in de stad. Dat is toch een belangrijke hefboom. Zou men vandaag dingen anders aanpakken?

Koen (DSRP): Wij zijn daar tevreden van. Er is erg veel werk geweest aan het plan maar je kan er op 6 jaar wel al veel rendement van zien. Onze werkwijze met masterplannen heeft er ook voor gezorgd dat er een opmerkelijke kwaliteitsupgrade heeft plaatsgevonden.

Philippe (DSRP): Met dit RUP zijn er mogelijkheden gegeven. We hebben met het RUP ook dichtheden en typologieën vastgelegd. Maar het blijft finaal telkens een privaat project. De ruimtelijke kwaliteit wordt in het RUP niet echt begeleid. Er blijft erg veel afhangen van de architect en de bouwheer. Je kan met de driehoek (bouwheer-architect-Stad als vergunningverlener) prachtige projecten realiseren. Maar als de visie niet samenloopt dan kan dat een issue zijn. De stadsbouwmeester heeft in die zin veel betekend om de grotere projecten te helpen sturen. Maar een probleem dat wij nog steeds erg vaak zien, is dat een buurt bepaalde verdichtingsprojecten niet ziet zitten. Die weerwil zet dan druk op de ontwikkelaar, die het project wil sturen in de richting van EGW's (eengezinswoningen), terwijl wij aandringen op verdichting en dan werkt de driehoek niet meer. Particulieren in de buurt wegen op deze manier vaak erg zwaar op het proces.

De Gecoro verwijst in die zin ook naar Parkstad Wondelgem waar veel mensen vast willen houden aan eengezinswoningen in de wijk.

Philippe (DSRP): Klopt, als je daar meer gecombineerde woningtypes wil creëren dan ligt dat in de wijk zeer moeilijk. Koen verwees ook al naar de fietsroutes die we ontwikkelen langsheen vernieuwende projecten in gebieden die opgenomen zijn in het RUP. We gaan die fietsroutes ook publiek maken, want zo kan je ook aan bewoners tonen: “Kijk hier hebben ze dat zo aangepakt, en het werkt daar dus wel. Dus waarom dan bij jou niet?”.

Agendapunt 6: Herneming startnota RUP Rozebroeken

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

De Gecoro bracht in september 2023 een advies uit voor dit RUP. De leden krijgen een toelichting van Koen Leppla (DSRP) over de noodzaak tot herneming van de startnota RUP 177 Rozebroeken. Er wordt een nieuwe adviesvraag gesteld aan de Gecoro.

Gedachtenwisseling:

De Gecoro merkt op dat de buurtbewoners vragende partij zijn om ook voorzieningen te kunnen hebben in de groenzones. De bewoners merken op dat er vroeger BBQ-zones voorzien waren. De voorzieningen hoeven niet opnieuw dat te zijn, maar misschien bijvoorbeeld speeltuinen.

Koen (DSRP): Het belangrijkste dat is vastgelegd in het plan is dat er hier geen gebouwen kunnen worden voorzien. Als voorzieningen niet wil zeggen gebouwen, dan kan dat uiteraard. Het kan nuttig zijn om dit mee te nemen, maar anderzijds kunnen wij in het plan ook niet iets toestaan dat vrijgesteld is van vergunning (zoals het plaatsen van een BBQ of het inrichten van een speelplein).

Afspraken:

- » De Gecoro is van mening dat het eerder uitgebrachte advies nog actueel is en zal dit na aanpassing van enkele datums opnieuw overmaken, aan de bevoegde schepen

Agendapunt 7: Bespreking advies aanpassingen ABR

Het verslag van de vorige vergadering werd besproken en zal dienen als basis voor het advies. Tevens worden op de vergadering nog enkele aanvullingen aangebracht onder meer omtrent het aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bij studentenhuisvesting

Afspraken:

- » De voorzitter maakt op basis van de gedachtewisseling tijdens de vorige vergadering en deze vergadering het ontwerp advies op. De leden kunnen reageren via mail, maar worden gevraagd dit erg snel te doen en geen nieuwe items aan te brengen gezien de krappe deadline (12 december) .
-

Agendapunt 8: Varia

Geen variapunten

Einde: 20u30